

15 ביוני, 2021

## קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

(להלן: "החברה")

### דוח הצעת מדף

על-פי תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 22 ביולי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-070729) (להלן: "תשקיף המדף"), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005, מתכבדת החברה לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") של ניירות הערך המפורטים בדוח זה להלן (להלן: "דוח הצעת המדף").

### 1. ניירות הערך המוצעים

#### 1.1. אגרות החוב (סדרה ב')

1.1.1. עד 127,645,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, המוצעות בדרך של הרחבת סדרה נסחרת, שהונפקה לראשונה בחודש ספטמבר 2019 על פי דוח הצעת מדף מיום 18 בספטמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-097120) (להלן: "דוח הצעת המדף המקורי").

על אף האמור בסעיף זה לעיל, החברה מודיעה בזאת כי אם וככל שבמסגרת המכרז להנפקת אגרות החוב (סדרה ב') על פי דוח הצעת המדף, סך הביקושים יעלה על 102,116,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') (להלן: "הכמות המונפקת המקסימאלית") (ההפרש האמור ייקרא להלן: "הסכום העודף"), אזי תחולנה ההוראות שלהלן: (א) החברה תודיע, במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה, על גובה הסכום העודף; ועל סכום ההנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') שבכוונת החברה להנפיק במסגרת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף; (ב) לא תבוצע הנפקת יחידות של אגרות החוב סדרה ב' לציבור בגובה הסכום העודף (בלבד) ולא יגבו כספים מהמזמינים בגין הסכום העודף (בלבד); (ג) ההקצאה למזמינים אשר נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 2.4 לדוח הצעת המדף (אופן קביעת המחיר ליחידה והקצאת אגרות החוב למבקשים), תבוצע לפי היחס (פרו ראטה) שבין הכמות המונפקת המקסימאלית לבין הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף או סך הביקושים שהתקבלו בפועל לאגרות החוב (סדרה ב'), לפי הנמוך. לשם הדוגמא, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים 120,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב'), אזי לאור החלטת החברה לגייס עד הכמות המונפקת ב' המקסימאלית, יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו הייתה נענית על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות סעיף 2.4 לדוח הצעת המדף, כ-85.096% מהיקף

**הקצאה על פי תוצאות המכרז (לפי התחשיב הבא):**  
**(120,000,000/102,116,000).**

1.1.2 קרן אגרות חוב (סדרה ב') נפרעת ב- 6 תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון בשיעור של 8% מקרן אגרות החוב שולם ביום 30 בספטמבר 2020 וחמשת התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 18.4% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל).

**תשלום הקרן הראשון שישולם לרוכשי אגרות החוב (סדרה ב') על פי דוח הצעת המדף ישולם ביום 30 בספטמבר 2021.**

1.1.3 אגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתית בשיעור שנתי של 5.05%, לאחר עדכון שיעור הריבית המקורי (אשר עמד על 4.8%) בעקבות הורדת דירוג<sup>1</sup>. הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בגובה שיעור הריבית השנתית כאמור חלקי שניים (קרי, בשיעור של 2.525% לעומת 2.4% במקור), בימים 30 במרץ ו- 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל), וזאת בעד התקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום הקודם למועד התשלום<sup>2</sup>. תשלום הריבית האחרון יבוצע ביום 30 ביום 30 לספטמבר 2025, במועד תשלום יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ב').

**תשלום הריבית הראשון שישולם לרוכשי אגרות החוב (סדרה ב') על פי דוח הצעת המדף יהא בשיעור של 2.525%, וישולם ביום 30 בספטמבר 2021.**

1.1.4 אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.

1.1.5 נכון למועד דוח הצעת המדף, רשומות למסחר בבורסה 110,400,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב').

1.1.6 לפרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה ב'), ראו סעיף 6 להלן.

1.1.7 אגרות החוב שתונפקנה על פי דוח זה תהוונה, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה ב') שנרשמו למסחר ושהוצעו על ידי החברה לציבור בעבר, ותנאיהם יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור, כמתואר בדוח הצעת המדף המקורי ובשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') (כהגדרתו בסעיף 3.8.2 להלן). מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') אשר תונפקנה במסגרת דוח הצעת המדף, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון קרן או ריבית של אגרות החוב (סדרה ב') בגין תקופות

1 לפרטים אודות עדכון שיעור הריבית כתוצאה מהורדת דירוג ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25.5.2020 (אסמכתא מס': 052008-01-2020), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

2 למעט התשלום הריבית הראשון אשר שולם ביום 30 במרץ 2020, לגביו חושבה הריבית, בגין תקופת הריבית הראשונה אשר התחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז להנפקת אגרות החוב (סדרה ב') לראשונה והסתיימה ביום 29 במרץ 2020, לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה.

שהסתיימו טרם מועד הנפקתן כאמור ואשר המועד הקובע לזכאות להם חל  
טרם הנפקת אגרות החוב על פי דוח זה.

1.1.8. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ראו סעיף 3.8 לדוח זה.

## אופן הצעת ניירות הערך

.2

אגרות החוב (סדרה ב') תוצענה לציבור בדרך של הצעה אחידה כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (אופן  
הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות הצעה לציבור"), בדרך של מכרז על מחיר  
היחידה, כמפורט להלן.

היה ויבוטל המכרז, ניירות הערך המוצעים במסגרת המכרז לא יוקצו, לא יירשמו למסחר בבורסה  
ולא ייגבו כספים מהמזמינים. במקרה כאמור תדווח על כך החברה בדיווח מיידי.

2.1 מכרז על אגרות החוב (סדרה ב') (מספר מכרז: 1152487)

2.1.1 אגרות חוב (סדרה ב) מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה כהגדרתה בתקנות

הצעה לציבור ב- 127,645 יחידות (בכפוף לאמור בסעיף 1.1.1 לעיל), בדרך של  
מכרז על מחיר היחידה, במחיר שלא יפחת מסך של 1,061.9 ש"ח ליחידה  
(להלן: "המכרז לאגרות החוב סדרה ב'"), כשהרכב כל יחידה ומחירה  
המינימאלי הינו כדלקמן (להלן: "יחידה של אגרות החוב (סדרה ב')"):

1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') 1,061.9 ש"ח

**סה"כ המחיר המינימאלי ליחידה של אגרות החוב (סדרה ב') 1,061.9 ש"ח**

2.1.2 כל מבקש יהיה רשאי להגיש עד שלוש בקשות במחירים שונים, אשר לא יפחתו  
מהמחיר המינימאלי ליחידה של אגרות החוב (סדרה ב') ושיהיו נקובים  
במרווחים של 0.5 ש"ח, היינו 1,061.9 ש"ח, 1,062.4 ש"ח, 1,062.9 ש"ח וכו'.  
בקשה לרכישת יחידה של אגרות החוב (סדרה ב') שאינה נוקבת במחיר  
במדרגות של 0.5 ש"ח, תעוגל למחיר במרווח הקרוב כלפי מטה.

2.2 התקופה להגשת בקשות לרכישת יחידות המוצעות לציבור תחל ביום ד', 16 ביוני 2021  
בשעה 9:30 ותסתיים באותו היום בשעה 16:30 (להלן: "יום המכרז" ו- "מועד סגירת  
רשימת החתימות"). מועד סגירת רשימת החתימות יהיה לא לפני תום שבע (7) שעות ממועד  
פרסום דוח הצעת המדף, מתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח הצעת  
המדף.

2.3 הגשת הזמנות והליכי המכרז

2.3.1 רכז ההנפקה הנו אקטיב חיתום בע"מ, שכתובתו תובל 40, רמת גן (להלן: "רכז  
ההנפקה").

2.3.2 הזמנות לרכישת יחידות תוגשנה לחברה באמצעות רכז ההנפקה במישרין או  
באמצעות בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה (להלן יחד: "המורשים

**לקבלת בקשות**"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות על גבי טפסים אותם ניתן להשיג אצל המורשים לקבלת בקשות.

2.3.3 המורשים לקבלת בקשות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה וכלפי רכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין בקשות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו במלואן, או בחלקן.

כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תיחשב כמוגשת אם תתקבל אצל המורשה לקבלת בקשות עד לשעה 16:30 ביום המכרז ובלבד שהמורשה לקבלת בקשות שקיבלה יעבירה לרכז ההנפקה ותתקבל על ידי רכז ההנפקה (כהגדרתו להלן), עד לתום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות (להלן: **"המועד האחרון להגשה לרכז"**). בקשה שתתקבל אצל המורשים לקבלת בקשות לאחר השעה כאמור או שתתקבל אצל רכז ההנפקה לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, לא תיענה על ידי החברה.

2.3.4 המבקש יציין בבקשתו את מספר היחידות ומחיר היחידה המוצע על ידו לכל יחידה אשר לא יפחת מהמחיר המינימאלי ליחידה. בקשה לרכישת יחידות שהמחיר הנקוב בה נמוך מהמחיר המינימאלי ליחידה של אגרות החוב (סדרה ב') יראו אותה כבקשה שלא הוגשה.

2.3.5 ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, לא יאוחר מהשעה 10:00, תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה ובאמצעות המורשים לקבלת בקשות, למבקשים, אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן. ההודעה תציין את מחיר היחידה שנקבע, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מבקש ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה, ובאותו יום עד השעה 12:00 בצהרים ביום הסליקה (יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז) יעבירו המבקשים לרכז ההנפקה באמצעות המורשים לקבלת בקשות, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות, אשר לגביהן נענתה הזמנתם במכרז, לחשבון המיוחד, כמפורט להלן.

2.3.6 הבקשות לרכישת היחידות הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את היחידות שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על פי תנאי דוח הצעת המדף, של היחידות שתוקצינה לו עקב היענות על פי תנאי דוח הצעת המדף לבקשתו.

2.3.7 ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד וחלק היחידה הכלול בבקשה, יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל. במקרה בו הבקשה הינה לרכישת כמות יחידות הגבוהה מהכמות המפורטת בסעיף 1.1.1 לעיל, יראו את הבקשה כאילו הוגשה לרכישת הכמות המונפקת המקסימאלית המפורטת בסעיף כאמור.

2.3.8 העברת הבקשות על ידי המורשים לקבלת בקשות לרכז ההנפקה תיעשה באמצעות שידור הבקשות לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. כמו כן, בקשות שיוגשו ישירות לרכז ההנפקה תועברנה במעטפות סגורות. ביום המכרז לאחר המועד האחרון להגשה לרכז יוצגו הבקשות שבכספות, לרבות בקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, לנציג החברה ורואה החשבון שלה אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז ובאותו מעמד יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

2.3.9 עד יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה את תוצאות המכרז.

2.3.10 המורשים לקבלת בקשות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה וכלפי רכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין בקשות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו במלואן, או בחלקן.

לעניין זה, "מבקש" - ביחד עם בן משפחתו הגר עימו ולרבות משקיע מסווג עימו התקשרה החברה בהתקשרות מוקדמת לרכישת יחידות.

#### 2.4 אופן קביעת המחיר ליחידה והקצאת אגרות החוב למבקשים

כל היחידות שבקשות לרכישתן תיענינה, תונפקנה במחיר ליחידה אחיד (להלן: "המחיר ליחידה האחיד"), אשר יהיה המחיר ליחידה הגבוה ביותר אשר בקשות לרכישת יחידות במחיר זה, ביחד עם בקשות שהוגשו במחירים גבוהים ממנו, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור על פי דוח הצעת המדף. אופן הקצאת היחידות יתבצע, כדלקמן:

2.4.1 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 3 לדוח הצעת המדף) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות על פי דוח הצעת המדף, תיענינה כל הבקשות במלואן, ובמקרה כזה יהיה המחיר ליחידה האחיד המחיר המינימלי ליחידה. יתרת היחידות, שלא תתקבלנה בקשות בגינן, לא תונפקנה.

2.4.2 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן יתקבלו ממשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 3 לדוח הצעת המדף) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור, הקצאת היחידות המוצעות תעשה כדלקמן:

2.4.2.1 בקשות הנוקבות במחיר ליחידה נמוך מהמחיר ליחידה האחיד - לא תענינה.

2.4.2.2 בקשות הנוקבות במחיר ליחידה גבוה מהמחיר ליחידה האחיד - תענינה במלואן.

2.4.2.3 בקשות (לא כולל בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה כאמור בסעיף 3

לדוח הצעת המדף) הנוקבות במחיר ליחידה השווה למחיר ליחידה האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה, לאחר היענות לבקשות הנוקבות במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר ליחידה האחיד (ולאחר הענות לבקשותיהם של המשקיעים המסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, אשר יגישו בקשות במחיר ליחידה האחיד, כאמור בסעיף 3 לדוח הצעת המדף), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שבגינן הגיש בקשה שבה נקב במחיר ליחידה האחיד לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שהוגשו לחברה שבהן נקב המחיר ליחידה האחיד (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 3 לדוח הצעת המדף).

הקצאת יחידות למשקיעים מסווגים תעשה כפי שנקבע בסעיף 3 לדוח הצעת המדף.

2.4.3 אם בהקצאת אגרות החוב על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור ירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע במכרז.

2.4.4 כל מבקש ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות שיוקצו לו כתוצאה מהענות חלקית או מלאה להזמנתו, לפי הכללים המפורטים בסעיף 2.4 זה לעיל.

2.4.5 **לאחר חישוב אופן הקצאת היחידות בהתאם למתואר בסעיף 2.4 זה, תבוצע ההקצאה בפועל בהתאם לאמור בסעיף 1.1 לעיל.**

## 2.5 חשבון מיוחד

2.5.1 סמוך לפני יום המכרז יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד, על שם החברה, נושא פירות (להלן: "החשבון המיוחד"), וימסור למורשים לקבלת בקשות את פרטיו של החשבון המיוחד. החשבון המיוחד ישמש לכספים שיתקבלו מהמבקשים. החברה רואה בהעברת תמורת ההנפקה לחשבון המיוחד כקבלת תמורת ההנפקה בידי החברה.

2.5.2 החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות סעיף 28 לחוק ניירות ערך. בחשבון המיוחד יופקדו הכספים שישולמו בגין הבקשות אשר נענו על ידי החברה, במלואן או בחלקן. כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על ידי רכז ההנפקה בפקדונות נזילים שאינם צמודים, נושאי ריבית על בסיס יומי, ככל שיתאפשר כן.

2.5.3. רכז ההנפקה יעביר לחברה, לא יאוחר מהשעה 12:00 ביום המסחר השני שלאחר יום המכרז, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם ובניכוי הוצאות כולל עמלות התחייבות מוקדמת וזאת כנגד העברת תעודת אגרות החוב לחברה לרישומים של בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "**החברה לרישומים**") וזיכוי חבר הבורסה על פי הוראות רכז ההנפקה.

2.6. הצעות ניירות הערך על-פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

### 3. משקיעים מסווגים

3.1. מתוך היחידות המוצעות לציבור, לגבי 102,116 יחידות אגרות חוב (סדרה ב') (המהוות 80% מסך היחידות המוצעות לציבור על פי דוח הצעת המדף), ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישתן ממשקיעים מסווגים, כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות הצעה לציבור<sup>3</sup>, לפיהן יגישו המשקיעים המסווגים בקשות במכרז לרכישת יחידות במחיר ליחידה ובכמויות המפורטות להלן.

במקרה של חתימת יתר, הקצאה למשקיע מסווג לפי התחייבות מוקדמת שנתן תיעשה באופן הבא:

3.1.1. לא עלתה חתימת היתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש; עלתה חתימת היתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש.

3.1.2. לא היתה כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה למשקיעים מספיקה להקצאה כאמור בסעיף 3.1.1 לעיל, אזי תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו מחיר יחידה.

הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת המחיר ליחידה האחיד. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה במחיר ליחידה האחיד כפי שנקבע במכרז.

במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, תיחשבנה הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך חלוקת ניירות הערך למזמינים.

"**חתימת יתר**" - היחס בין כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות במחיר ליחידה האחיד שנקבע במכרז, לבין הכמות שנותרה לחלוקה, ובלבד שהוא עולה על אחד.

"**הכמות שנותרה לחלוקה**" - כמות ניירות הערך שהוצעה במכרז על המחיר ליחידה על פי דוח הצעת המדף, לאחר שנוכחה כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר ליחידה האחיד שנקבע במכרז.

---

<sup>3</sup> "משקיע מסווג" - מי שהתחייב מראש לרכוש מההצעה לציבור יחידות אגרות חוב בשווי כספי של 800 אלפי ש"ח לפחות ובלבד שהוא נמנה עם אחד הגופים המנויים בהגדרת "משקיע מסווג" שבתקנה 1 לתקנות הצעה לציבור.

3.2. **ביחס לאגרות החוב (סדרה ב')**, כל אחד מהמשקיעים המסווגים, המפורטים להלן, התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף להגיש בקשות לרכישת יחידות בכמויות ובמחירים ליחידה שלא יפחתו מהמפורט להלן:

שם גוף	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	מחיר	הקצאה	הערה
אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1064.4	1500	
אלפי בנדק ניהול תיקי השקעות בע"מ	מנהל תיקים	1064.4	14543	
בנק איגוד נוסטרו	בנק	1062.9	5000	
בסט אינווסט - ילין לפידות	מנהל תיקים	1064.4	2000	
הכשרה חברה לביטוח - נוסטרו	חברת ביטוח	1061.9	2228	
הכשרה חברה לביטוח - עמיתים	קופת גמל	1061.9	1393	
הראל פיא קרנות נאמנות	קרן נאמנות	1063.9	4050	
הראל פיא קרנות נאמנות	קרן נאמנות	1063.4	3080	
הראל פיא קרנות נאמנות	קרן נאמנות	1061.9	8000	
הראל פיננסים ניהול השקעות בע"מ עבור אוניברסיטת בן גוריון בנגב	מנהל תיקים	1062.4	767	
ילין לפידות ניהול קופות גמל בע"מ	קופת גמל	1064.4	20000	
מור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ מחוג מנהל גמל לעובדי חברת החשמל לישראל בע"מ	מנהל תיקים	1061.9	9045	
קופת גמל	קופת גמל	1064.4	2000	
מייטב תכלית קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	1063.4	11060	
נוקד בונדס שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1063.4	10000	
סיגמא ניהול קרנות נאמנות בע"מ עבור אושן - יצירה	קרן נאמנות	1062.9	1300	
עציוני ניהול תיקים בגישת "ערך" בע"מ	מנהל תיקים	1063.9	1500	
פידליטי הון סיכון בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1066.9	825	
פידליטי הון סיכון בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1064.9	825	
ר.י.ל ספירט ניהול והשקעות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1066.9	3000	
		<b>סה"כ</b>	<b>102,116</b>	

התחייבויות המשקיעים המסווגים האמורים בס"ק 3.2 לעיל תקראנה בסעיף זה - **"התחייבות מוקדמת"**.

3.3. קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום דוח הצעת המדף נעשתה על פי העקרונות הקבועים בתקנות הצעה לציבור וכן כמפורט בסעיף 3.1 לדוח זה.

3.4. המשקיעים המסווגים יוכלו להזמין יחידות בכמות יחידות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת, ואולם יחידות כאמור שתוזמנה לא תיחשבנה כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעת מדף זה, אלא כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין.

3.5. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות המורשים לקבלת בקשות, ביום הסליקה (יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז) עד השעה 12:00 בצהריים, לחשבון המיוחד.

3.6. המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת, וזאת בשיעור של 0.3% מהתמורה הכוללת של אגרות החוב (סדרה ב'), לפי המחיר המינימאלי ליחידה, שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות (התחייבות מוקדמת), כמפורט לעיל.



3.7. משקיע מסווג יהא רשאי, ביום המכרז, להעלות את המחיר ליחידה בו נקב בהתחייבות המוקדמת האמורה לעיל (במדרגות המפורטות בסעיף 2.1.2 לעיל), על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה אשר תימסר לו לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות.

### תנאי ניירות הערך המוצעים

#### 3.8. יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ב')

3.8.1. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ב') ראו סעיף 6 (גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב) לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2021, הכלול בדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון של שנת 2021 (כפי שפורסם ביום 26.5.2021, אסמכתא מס': 2021-01-030427).

3.8.2. הנאמן לאגרות החוב (סדרה ב') הנו רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "**הנאמן לאגרות החוב (סדרה ב')**") אשר החברה התקשרה עמו בשטר נאמנות מיום 18 ספטמבר 2019. שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') המצ"ב כנספח לדוח הצעת המדף המקורי, נכלל כאן על דרך ההפניה (להלן: "**שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')**") או "**שטר הנאמנות**").

3.8.3. **בטוחות** - למועד דוח זה, אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות בבטוחות כלשהן.

3.8.4. **פירעון מיידי**. לפרטים אודות עילות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ב'), ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב').

3.8.5. **פדיון מוקדם**. לפרטים אודות אפשרות לפדיון מוקדם ביוזמת החברה של אגרות החוב (סדרה ב'), ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'). כמו כן, קיימות במסגרת שטר הנאמנות הוראות לעניין פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, כמפורט בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות.

3.8.6. **הרחבת סדרה**. החברה תהיה רשאית להנפיק אגרות חוב נוספות (מסדרה ב') בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 4.2 לשטר הנאמנות.

3.8.7. **הנפקת ניירות ערך נוספים**. החברה תהיה רשאית להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, או במתן הודעה למי מהם על כך, בהתאם לתנאים האמורים בסעיף 4.10 לשטר הנאמנות.

3.8.8. **דירוג**. לפרטים אודות דירוג אגרות החוב ראו סעיף 6 לדוח הצעת המדף.

3.8.9. **התחייבויות נוספות**. החברה קיבלה על עצמה התחייבויות נוספות בהן עליה לעמוד כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור, ובכלל כך התחייבות בקשר עם שעבוד שלילי (סעיף 5.4 לשטר הנאמנות), התחייבות בקשר עם אמות מידה פיננסיות (סעיף 5.6 לשטר הנאמנות), התחייבות בקשר עם מגבלות על חלוקה (סעיף 5.7 לשטר הנאמנות) והתחייבות בקשר עם התאמת שיעור

הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ב') ובמקרה של אי עמידה באמות מידה פיננסיות (סעיפים 5.8 ו- 5.9, בהתאמה, לשטר הנאמנות) - לפרטים ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות.

3.8.10 **ריבית פיגורים.** כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלומו על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ב') כאמור, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים (כהגדרתה להלן) החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד מועד תשלומו בפועל. לעניין זה "ריבית פיגורים" פירושה תוספת ריבית שנתית בשיעור של 3.5% מעל שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה ב') כפי שתהא מעת לעת. במקרה של איחור בתשלום כאמור לעיל, תודיע החברה על שיעור ריבית הפיגורים שנצבר ועל שיעור הריבית המדויק לתקופה, הכוללת את ריבית הפיגורים כאמור ועל מועד תשלומו בדיווח מיידי וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

3.8.11 אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב וללא זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת ביחס לסכומים המגיעים.

3.8.12 התשלומים על חשבון הריבית ו/או הקרן של אגרות החוב (סדרה ב') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') במועדים כאמור להלן, פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום (קרי, ביום 30 בספטמבר 2025) ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ב') לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

3.8.13 מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה ב') ינוכה כל תשלום חובה הנדרש על פי דין.

3.8.14 המועד הקובע לתשלום בנוגע לאגרות החוב (סדרה ב'), החל ביום 30 במרץ של שנה כלשהי, יהיה ביום 24 במרץ של אותה שנה. המועד הקובע לתשלום בנוגע לאגרות החוב (סדרה ב'), החל ביום 30 בספטמבר של שנה כלשהי, יהיה ביום 24 בספטמבר של אותה שנה.

מובהר כי מי שאינו רשום במרשם ביום הקובע כאמור לעיל, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית ו/או קרן בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

3.8.15 בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו

ללא תוספת תשלום, והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

3.8.16. מצ"ב כנספת א' טבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות.

ליתר תנאי אגרות החוב (סדרה ב') ולפרטים המלאים והמחייבים של אגרות החוב (סדרה ב'), ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') המצורף לדוח הצעת המדף המקורי, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

#### מיסוי וניכיון

.4

אגרות החוב (סדרה ב') שהונפקו עד למועד זה הונפקו ללא ניכיון. אגרות החוב (סדרה ב') המוצעות מכוח דוח הצעת מדף זה, מוצעות ללא ניכיון, מאחר והמחיר המזערי ליחידה גבוה מהערך המתואם של אגרות החוב (סדרה ב'), שהינו כ-1.0107 אגורות, עבור כל 1 ש"ח ע.נ. (נכון ליום 14 ביוני 2021).

לפרטים נוספים אודות היבטי מס הקשורים באגרות החוב ראו נספת ב' לדוח הצעת המדף.

**התיאור בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים בהנפקת אגרות החוב על פי דוח זה הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש את היחידות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף לבחון את היבטי המיסוי הקשורים בהצעת אגרות החוב על פי דוח זה, בהיענות לה או בפעולות העשויות לבוא בעקבותיה, בין היתר באמצעות קבלת ייעוץ מקצועי ספציפי בנושאים האמורים, טרם ההיענות להצעה, בהתאם לנתונים והנסיבות הייחודיים לכל אחד מהם. האמור להלן אינו מהווה חוות דעת ו/או המלצה למי מהניצעים ו/או דיון ממצה בהיבטי המיסוי הקשורים בהצעה האמורה או בפעולות שעשויות לבוא בעקבותיה.**

#### הימנעות מעשיית הסדרים

.5

5.1. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף בקשר עם הצעת ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות-ערך על-פי דוח הצעת המדף למכור את ניירות הערך אשר רכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

5.2. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 5.1 לעיל.

5.3. החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימתם על דוח הצעת המדף להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 5.1 לעיל.

#### דירוג אגרות החוב

.6

ביום 15 ביוני 2021 פרסמה החברה דוח דירוג (ראו דוח מיידי של החברה, מס' אסמכתא:, הנכלל בזאת על דרך של הפניה) שהעבירה לידיה STANDARD & POOR'S MAALOT (להלן: "מעלות") במסגרתו הודיעה מעלות על הותרת דירוג "ilBBB" לאגרות החוב (סדרה ב') שתנפיק החברה באמצעות הרחבת אגרות חוב סדרה קיימת (סדרה ב'), בהיקף כולל של עד 103 מיליון ש"ח ע.נ. אישור חברת הדירוג להכללת הדירוג האמור בדוח הצעת המדף מצורף כנספת ג' לדוח זה.

**7. היתרים ואישורים**

7.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים והאישורים הדרושים על פי כל דין לפרסום דוח הצעת המדף.

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

7.3. בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, מאחר ואגרות החוב מדורגות בדירוג "ilBBB", התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') רשומות למסחר, החברה לא תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, באופן שבשל חלוקת הדיבידנד, הונה העצמי של החברה (כהגדרת המונח בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו) יפחת מ-16 מיליוני ש"ח. ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ב') ועד למועד דוח הצעת המדף, החברה חילקה דיבידנד אך לא באופן שהפחית את הונה העצמי מתחת ל-16 מיליון ש"ח, ולכן היא עומדת בהתחייבות זו.

**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. תשלום אגרה**

בהתאם להוראות תקנה 4א' לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה תשלם לרשות ניירות ערך את תוספת האגרה בעד ניירות הערך המוצעים במסגרת דוח הצעת המדף.

**9. תמורת ההנפקה**

9.1. התמורה הכוללת הצפויה לחברה מהנפקת אגרות החוב (סדרה ב') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה, בהנחה של הנפקת הכמות המונפקת המקסימאלית (כהגדרתה בסעיף 1.1.1), תהיה כמפורט להלן:

<b>התמורה הצפויה ברוטו<sup>4</sup></b>	
<b>כ- 108,437 אלפי ש"ח</b>	בניכוי עמלות התחייבות מוקדמת, ריכוז והפצה <sup>5</sup> בסך של כ- 811 אלפי ש"ח
<b>כ- 224 אלפי ש"ח</b>	בניכוי הוצאות אחרות בסך של
<b>כ- 107,402 אלפי ש"ח</b>	<b>התמורה הצפויה נטו</b>

9.2. לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

**9.3. ייעוד התמורה**

<sup>4</sup> בהנחה של הנפקה במחיר המינימאלי ליחידה של הכמות המונפקת ב' המקסימלית.  
<sup>5</sup> רכז ההנפקה יקבל סך של 35 אלפי ש"ח בגין ריכוז המכרז. המפיצים הרשומים להלן: אקטיב חיתום בע"מ ("אקטיב") י.א.צ. השקעות ונכסים בע"מ בע"מ (להלן: "המפיצים"), יקבלו בקשר להנפקה זו עמלת הפצה כוללת בשיעור של 0.3% מתמורת ההנפקה (ברוטו) בתוספת מע"מ כדין. בנוסף לעמלת ההפצה כאמור לעיל, תהיה החברה רשאית לשלם למפיצים בהנפקה זו, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, עמלת הצלחה בשיעור של עד 0.2% מתמורת ההנפקה (ברוטו) בתוספת מע"מ כדין. העמלות תחולקנה בין המפיצים לפי שיקול דעתה הבלעדי של אקטיב, ובלבד שמפיץ לא יהיה זכאי לעמלה בגין ניירות ערך שרכש בפועל כתוצאה ממימוש התחייבויות מוקדמות שהגיש אותו מפיץ במסגרת המכרז למשקיעים מסווגים. לפרטים אודות עמלת התחייבות מוקדמת שתשלם למשקיעים המסווגים בגין היחידות שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות, ראו סעיף 3.6 לעיל.

התמורה שתתקבל מההצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף זה, מיועדת לפעילות העסקית השוטפת, ובכלל כד למימון פרויקטים קיימים ועתידיים ולהשקעות במגזרת התעשייה. עד לשימוש בתמורת ההנפקה, תשקיע החברה את תמורה ההנפקה, ואם וככל שתהיה, בהתאם למדיניות ההשקעות של החברה כפי שתיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת.

**10. להלן פירוט שינויים ואירועים מהותיים, שחלו בעסקי החברה מיום פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעת המדף**

לפרטים בדבר שינויים וחידושים מהותיים שחלו בעסקי החברה החל ממועד פרסום תשקיף המדף ביום 21 ביולי 2020 ועד פרסום דוח הצעת המדף, בהתאם להוראות תקנה 4(א) לתקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005, ראו בדוחות המיידיים של החברה, לרבות הדוחות התקופתיים והרבעוניים שהגישה החברה לאחר פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעה זה ואשר נכללים בו על דרך ההפניה. ניתן לעיין בנוסחם המלא של הדיווחים האמורים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך ובאתר האינטרנט של הבורסה.

**11. מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר**

מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר כי חוות הדעת ודוחות הסקירה שלהם לדוחות הכספיים של החברה, יכללו על דרך ההפניה בדוח הצעת מדף זה, מצ"ב כנספח ד' לדוח הצעת המדף.

**12. חוות דעת משפטית - החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה :**

15 ביוני, 2021

לכבוד  
קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ  
יהודה הנחתום, 6  
באר שבע

הנדון: קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה") - דוח הצעת מדף מחודש יוני

2021

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה נושא תאריך 22 ביולי 2020 ("תשקיף המדף") ולדוח הצעת המדף שבנדון ("דוח הצעת המדף") ולבקשתכם, הרינו לחוות דעתנו כדלקמן:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף שבנדון תוארו לדעתנו נכונה בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

2. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף בצורה המתוארת בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

3. לדעתנו, הדירקטורים בחברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

יאיר שילוני, עו"ד                      איתמר בן יהודה, עו"ד

גורניצקי ושות', עורכי דין

**נספח א' - טבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות**

לפרטים המלאים והמחייבים של אגרות החוב (סדרה ב'), ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') המצורף לדוח הצעת המדף המקורי, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1. תניות חוזיות ובטחונות

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
--	במועד הנפקתן לראשונה, אגרות החוב (סדרה ב') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי או באופן אחר.	לא קיים	ביטחונות או שעבודים קבועים אחרים
--	--	לא קיים	שעבוד צף ו/או שוטף
כן (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.20 לשטר הנאמנות)	שטר הנאמנות כולל הוראות בדבר התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה לטובת צד ג' כלשהו להבטחת חובותיה כלפיו, למעט חריגים שנקבעו, והכל כמפורט בסעיף 5.4 לשטר.	כן, סעיף 6.5 לשטר הנאמנות.	התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)
כן אם החברה לא עמדה באמות המידה פיננסיות במשך שני רבעונים רצופים לפחות (סעיף 7.1.21 לשטר הנאמנות).	1. <b>ההון העצמי של החברה</b> (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. 2. <b>יחס חוב פיננסי נטו ל-Cap נטו</b> , על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 78% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. " <b>חוב פיננסי נטו</b> " משמעו - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה (" <b>חוב פיננסי</b> "), בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר (לא משועבדים, אלא אם הם משועבדים להבטחת חוב פיננסי). "Cap נטו" משמעו - חוב פיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ובלבד שיהיו נחותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב לרבות בחדלות פירעון וכן כי מועד פירעוןן יהא לאחר מועד הפירעון האחרון של אגרות החוב) והכל על בסיס הדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה	כן, סעיף 5.6 לשטר הנאמנות.	התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות
סעיף 7.1.24 קובע פירעון מיידי במקרה שבו אגרות החוב (סדרה ב') תפסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה.	החברה התחייבה כי אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות על-ידי חברה מדרגת לכל אורך חייהן, וזאת כל עוד הסיבות ו/או הנסיבות הינן בשליטת החברה, כמפורט בסעיף 5.8.6 לשטר הנאמנות. קיים מנגנון של פיצוי בריבית בגין ירידת דירוג לפרטים נוספים. ראו סעיף 5.8 לשטר הנאמנות.	קיימת התחייבות למעקב דירוג כאמור בסעיף 5.8.6 לשטר הנאמנות.	התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות
--	--	שטר הנאמנות אינו כולל התחייבות לדירוג כפול לאגרות החוב.	התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות
--	--	החברה אינה מתחייבת שלא להחליף את חברת הדירוג (ראו סעיף 5.8.7 לשטר הנאמנות).	התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות
סעיף 7.1.19 לשטר הנאמנות קובע פירעון מיידי אם החברה ביצעה הרחבה שלא	עם זאת, החברה מחוייבת באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 5.6 בשטר הנאמנות והרחבת הסדרה כפופה להתמלאות תנאים כמפורט בסעיף 5.2 לטיוטת שטר הנאמנות.	לא קיים	מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
<p>בהתאם להוראות השטר. סעיף 7.1.21 קובע עילת פירעון מידי במקרה של אי עמידה באמות מידה פיננסיות במשך שני רבעונים רצופים.</p>			
<p>כן כמפורט בסעיף 7.1.22 לשטר הנאמנות.</p>	<p>החברה התחייבה, כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), בסכום שיעלה על 50% מסך הרווח הנקי בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים (מבוקרים או סקורים, לפי הענין) שפורסמו לפני ביצוע החלוקה ("הרווחים הניתנים לחלוקה"). מובהר כי החברה תהיה רשאית לבצע בכל עת חלוקה של רווחים הניתנים לחלוקה וכי הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה בשנה קלנדרית מסוימת או ברבעונים מסוימים בשנה קלנדרית מסוימת, יצטברו לתקופות הבאות ויהיו ניתנים לחלוקה גם אם בתקופות הבאות לא נצברו רווחים ניתנים לחלוקה והכל בכפוף לעמידת החברה במגבלות החלוקה המפורטות בסעיף זה. יודגש כי רווחים שנצברו עד לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.3.2019 לא יהיו ניתנים לחלוקה.</p> <p>בנוסף, ובכל מקרה, החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה אם יתקיים לפחות אחד מהתנאים הבאים: (1) אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, כולל זכויות מיעוט בניכוי סכום החלוקה נמוך מ-115 מיליון ש"ח; (2) אם יחס חוב פיננסי נטו ל-Cap נטו (כהגדרתו בסעיף 5.6.2 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, יעלה על 73% (לרבות בהתחשב בסכום החלוקה); (3) אם היא אינה עומדת באיזון מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (4) אם מתקיימת עילת פירעון מידי; (5) אם יש בחלוקה כדי למנוע מהחברה לעמוד בהתחייבויותיה לפירעון אגרות החוב; ו- (6) אם מתקיימים "סימני אזהרה" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, וביחס לסימן אזהרה המתייחס לגירעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים בצירוף תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת - ובלבד שדירקטוריון החברה לא קבע שאין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ("מגבלות החלוקה").</p>	<p>קיים (סעיף 5.7 לשטר הנאמנות)</p>	<p>מגבלה על חלוקת דיבידנדים</p>
<p>--</p>		<p>לא קיים</p>	<p>מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה</p>
<p>סעיף 7.1.26 לשטר הנאמנות</p>	<p>עם זאת, קיימת עילת פירעון מידי אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור מראש הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה מיוחדת באסיפה מיוחדת. בעלי השליטה הקיימים בחברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') הינם ה"ה גיל (גיל) עזריה ויואל עזריה (להלן ביחד "בעלי השליטה"). לענין זה - "העברת שליטה" - עסקה שנעשתה על ידי בעלי השליטה (כולם או חלקם) שכתוצאה ממנה, במישרין או בעקיפין, יחדלו בעלי השליטה (שניהם יחד) מלהיות בעלי השליטה החברה.</p>	<p>לא קיים</p>	<p>מגבלות על שינוי שליטה</p>
<p>--</p>	<p>קיים מנגנון של פיצוי ריבית בגין ירידת דירוג וכך מקרה של אי עמידה באמות מידה פיננסיות. לפרטים נוספים ראו סעיפים 5.8 ו- 5.9 לשטר</p>	<p>קיים (סעיף 5.8 לשטר הנאמנות)</p>	<p>מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים</p>



הפרה האם מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	הנאמנות.
-----------------------------------	--------------	----------------------------	----------

2. עילות לפירעון מיידי

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות/ הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן.	קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.14 לשטר הנאמנות).	--
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.29 לשטר הנאמנות)	נרשמה הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה במשך שני רבעונים רצופים.
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן.	קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות)	--
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי; Cross Default/Cross Acceleration: (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)	קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.23 לשטר הנאמנות)	אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה ובין אם לאו) (להלן: "סדרת אגרות החוב") הועמדה לפירעון מיידי; או אם חוב פיננסי ו/או מספר חובות פיננסיים במצטבר של החברה העולים (במועד העמדתם לפירעון מיידי) על 11.5% מסך נכסי החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים ("חוב אחר"), הועמדו לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 30 ימים ממועד שהועמדו לפירעון מיידי. לעניין זה יובהר כי בקשר עם חוב אחר אשר חבות החברה בגינו הינה בעקבות מתן ערבות לפירעון אותו חוב, העילה שבס"ק זה תקום רק ככל שיתקיימו התנאים הבאים: (א) ערבות החברה לפירעון החוב אינה מוגבלת בסכום או שהינה מוגבלת לסכום הגבוה מסכום החוב האחר (כהגדרתו לעיל); ו-(2) החברה נדרשה לפרוע לפחות סכום הגבוה או השווה לחוב האחר האמור.
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.25 לשטר הנאמנות)	אם דירוג אגרות החוב (סדרה ב') על ידי חברת דירוג יפחת מדירוג של BBB מינוס (או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום חברת הדירוג). במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה. לעניין סעיף זה יודגש כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לעניין העילה לפירעון מיידי שלעיל תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.9 לשטר הנאמנות)	אם החברה הפסיקה את תשלומיה או אם החברה תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או אם קיים חשש ממשי, כי תפסיק את תשלומיה.
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	קיים בקשר למימוש שיעבוד (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.6 ו 7.1.7 לשטר הנאמנות)	אם יוטל עיקול על נכס מהותי, והעיקול לא יוסר תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הטלתו. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.  לעניין שטר זה, "נכס מהותי" הינו נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה עולה על 50% מהמאזן המאוחד של החברה, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה עולה על 50% מהמאזן המאוחד של החברה, על-פי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים (מבוקרים או מסוקרים) שפורסמו לפני מועד האירוע.

<p>אם תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 7.1.6 לעיל), והפעולה לא תבוטל תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום ביצועה. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.</p>		
<p>אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו.</p>	<p>קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.18 לשטר הנאמנות)</p>	<p>אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי</p>
<p>ניתנה תקופת ריפוי של 14 ימים.</p>	<p>קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.2 לשטר הנאמנות)</p>	<p>הפרה יסודית של תנאי אג"ח</p>
<p>ניתנה תקופת ריפוי של 7 ימי עסקים.</p>	<p>קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות)</p>	<p>הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים</p>
<p>אם בוצע מיזוג של החברה עם יישות אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת (השורדת), לקיים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').</p>	<p>קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.13 לשטר הנאמנות)</p>	<p>הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח</p>
<p>אם בוצעה מכירה לאחר של רוב נכסי החברה. לעניין זה, "מכירה לאחר של רוב נכסי החברה", פירושה מכירת נכסים מוחשיים של החברה ו/או חברות מאוחדות של החברה (לא כולל מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה לפי הדוחות הכספיים של החברה) שבוצעה במהלך 12 חודשים רצופים, ששוויים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו על הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו, ערב מכירת הנכס הראשונה שבוצעה בתקופת 12 החודשים כאמור. "מכירה לאחר" פירושה מכירה על ידי החברה לכל צד שלישי שהוא למעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה ו/או לתאגידים בשליטתם של תאגידים אלו. לעניין זה, "שליטה" כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך. ידי החברה או חברות מאוחדות של החברה, באותה תקופה של 12 החודשים הרצופים הנ"ל, עולה על שיעור של 50% מסך המאזן המאוחד של החברה על פי דוחותיה</p>	<p>קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.28 לשטר הנאמנות)</p>	<p>מכירת רוב נכסי המנפיק</p>
<p>אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה. לעניין זה: (א) החברה לא תיחשב כמו שבוצעה שינוי של עיקר פעילותה כל עוד היא ממשיכה באחד או יותר מתחומי פעילותה הנוכחיים כאמור בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו טרם הנפקת אגרות החוב, באופן שבו אחד או יותר מתחומי הפעילות הנוכחיים מהווים 50% או יותר מפעילותה של החברה; (ב) החברה מתחייבת כי לפחות 90% מסך הנכסים הכלולים במאזן החברה כפי שהם באים לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה יהיו משויכים לפעילות בישראל. בחינת עמידת החברה בהתחייבות זו תיבחן אחת לרבעון, ביחס לנכסים הכלולים במאזן החברה כאמור בדוחות הכספיים המאוחדים כפי שיפורסמו על ידי החברה ומיד עם פרסומם.</p>	<p>קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.27 לשטר הנאמנות)</p>	<p>התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק</p>
<p>אם ינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה או ימונה מפרק קבוע לחברה, על ידי בית המשפט או אם החברה קיבלה החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהחברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב, בכפוף להוראות סעיף 7.1.13 לשטר הנאמנות).</p> <p>אם ינתן צו פירוק זמני על-ידי בית משפט או ימונה</p>	<p>קיים (בתנאים כמפורט בסעיפים 7.1.3 ו- 7.1.5 לשטר הנאמנות)</p>	<p>מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X</p>

<p>מפרק זמני או תתקבל החלטה בת תוקף לפירוק החברה או אם תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, והצו או המינוי כאמור או ההחלטה כאמור לא בוטלו תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום נתינתם או קבלתם, לפי העניין. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.</p>		
<p>ניתנה תקופת ריפוי של 45 ימים. על אף האמור, לא תינתן תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.</p>	<p>קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.6 ו- 7.1.7 לשטר הנאמנות)</p>	<p>הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ</p>
<p>ניתנה תקופת ריפוי של 45 ימים. על אף האמור, לא תינתן תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.</p> <p>רוב נכסי החברה" - נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים כאמור.</p>	<p>קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.8 לשטר הנאמנות)</p>	<p>מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)</p>
<p>אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת או לנהלם..</p>	<p>קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.10 לשטר הנאמנות)</p>	<p>המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו</p>
<p>--</p>	<p>קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.11 לשטר הנאמנות)</p>	<p>החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע</p>
<p>אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, למעט למטרות מיזוג עם חברה אחרת, ובלבד שהישות הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב והצהירה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').</p>	<p>קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.12 לשטר הנאמנות)</p>	<p>מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג</p>
<p>למעט למטרות מיזוג כמפורט בסעיף כאמור. יצוין, כי ביחס לבקשה לבית המשפט לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) תינתן תקופת ריפוי של 45 ימים.</p>	<p>קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות)</p>	<p>בקשה/מתן צו להקפאת הליכים</p>
<p>--</p>	<p>--</p>	<p>הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018</p>
<p>ראו פירוט לעיל.</p>	<p>קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות)</p>	<p>הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018</p>
<p>למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים</p>	<p>קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.17 לשטר הנאמנות)</p>	<p>הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח</p>
<p>ראו לעיל.</p>	<p>קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.19 לשטר הנאמנות)</p>	<p>הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה</p>
<p>--</p>	<p>--</p>	<p>אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף</p>
<p>במקרה שהחברה תיצור שעבוד שוטף כללי בניגוד להתחייבויותיה כאמור בסעיף 5.4 לעיל.</p>	<p>קיים (בתנאים כמפורט בסעיף 7.1.20 לשטר הנאמנות)</p>	<p>נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף</p>

--	--	הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפקדון להוצאות מיוחדות
--	--	מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני
--	--	לחברה מונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.
		<b>עילות נוספות:</b>
ראו לעיל.	סעיף 7.1.12 לשטר הנאמנות	חיסול או מחיקה של החברה
אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור מראש הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה מיוחדת באסיפה מיוחדת. בעלי השליטה הקיימים בחברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') הינם ה"ה גיל (גיל) עזריה ויואל עזריה (להלן ביחד "בעלי השליטה"). לעניין זה - "העברת שליטה" - עסקה שנעשתה על ידי בעלי השליטה (כולם או חלקם) שכתוצאה ממנה, במישרין או בעקיפין, יחדלו בעלי השליטה (שניהם יחד) מלהיות בעלי השליטה החברה. למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי (א) עסקה שנעשתה על ידי בעלי השליטה (כולם או חלקם) שכתוצאה ממנה אחד מבין יחידיו בעלי השליטה נותר בעל שליטה בחברה לא תחשב כ"העברת שליטה"; (ב) ירושה על פי דין אינה מהווה עסקה; "שליטה" - החזקה שלא ביחד עם אחרים (למעט במקרה של החזקה בידי קרוב, כהגדרת מונח זה בחוק החברות) של למעלה מ-35% בהון המונפק והנפרע של החברה כל עוד אין גורם אחר שמחזיק בשיעור גבוה משיעור החזקה של בעלי השליטה <sup>6</sup>	שינוי שליטה	
ראו לעיל.	סעיף 7.1.24 לשטר הנאמנות	הפסקת דירוג
--	סעיף 7.1.16 לשטר הנאמנות	מחיקת אגרות החוב מהמסחר בבורסה
--	סעיף 7.1.22 לשטר הנאמנות	ביצוע חלוקה בניגוד להוראות שטר הנאמנות
ראו לעיל.	סעיף 7.1.21 לשטר הנאמנות	אי עמידה באמות מידה פיננסיות
--	סעיף 7.1.15 לשטר הנאמנות	חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')

### 3. דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות

פירוט	סעיף	אמת מידה
התחייבות להון עצמי מינימלי וחס חוב פיננסי נטו ל-Cap נטו מקסימלי כמפורט לעיל.	5.6	מינוף פיננסי

### נספח ב' - הוראות מיסוי נוספות

כמקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים בדוח הצעת מדף זה. ההוראות הכלולות בדוח הצעת מדף זה בדבר מיסוי ניירות הערך המוצעים בו אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בדוח הצעת מדף זה, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל. יצוין כי ביחס ליחיד שהיה ל-"תושב ישראל לראשונה" ו-"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור יפנו לקבלת יעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן, יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה" או כ"בעלי מניות מהותיים", כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

כמו כן, ההתייחסות כפי שהיא מובאת להלן לעניין מיסוי חבר בני אדם תושב חוץ, מסויגת במקרה בו תושבי ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה.

אגרות חוב (סדרה ב') המונפקות בדוח הצעת מדף זה מוצעות בערכן הנקוב ולפיכך הן יונפקו ללא ניכיון.

לפי הדין הקיים כיום, חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי דוח הצעת מדף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

#### 1.1. רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"), רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותיים" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר<sup>7</sup>, בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה<sup>8</sup> בחברה (להלן: "בעל מניות מהותיים") - במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו בשניים-עשר (12) החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון בידי יחיד ממכירת אגרת חוב שאינה צמודה למדד<sup>9</sup> (או שאינה נקובה במטבע חוץ או שערכה אינו צמוד למטבע חוץ), יחויב במס בשיעור שלא יעלה על חמישה עשר אחוזים (15%) או של עשרים אחוזים (20%) לעניין בעל מניות מהותי, ויראו את רווח ההון כרווח הון ריאלי. כמו

7 כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

8 כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), וזאת עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(9) או 101א(ב) לפקודה.

שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידי ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או "משלח-יד" או מעסקה או מעסק אקראי בעל אופי מסחרי בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה, שאז הוא יחויב במס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה (שיעור המס המירבי הוא 47%).

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות (בשנת 2021 - 23%).

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור, בהתקיים כל התנאים הקבועים באותו סעיף. על הכנסתה החייבת של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחולו שיעורי המס שהיו חלים על רווחים או הכנסות אילו היו מתקבלים על-ידי יחיד שההכנסה אינה מהווה בידי הכנסה מ"עסק" או "משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) פטור ממס על רווחי הון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל וזאת אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובכפוף להוראות סעיף 97(ב) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר-בני-אדם תושב חוץ, אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו או הנהנים בו או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר-בני-האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, לבד או ביחד עם אחר, או יחד עם תושב ישראל אחר בהתאם לקבוע בסעיף 68 לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, עשויות לחול הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור לפטור מניכוי מס במקור מרשות המיסים.

ככלל, הפסדי הון ממכירת ניירות הערך המוצעים יותרו בקיזוז רק במקרים שבהם אילו היו נוצרים רווחי הון הם היו חייבים במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם). סכום הפסד הון שהיה בשנת המס ממכירת ניירות הערך ואילו היה רווח הון היה מתחייב במס יקוזזו תחילה כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין ריאליים, לרבות רווח הון ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, ויתרת הפסד ההון יקוזז כנגד סכום אינפלציוני חייב ביחס של 1:3.5 וזאת על-פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה. הפסד הון בשנת המס ממכירת ניירות ערך יהיה בר קיזוז גם כנגד הכנסות מריבית או דיבידנד שנתקבלו באותה שנת מס בשל אותו נייר ערך או כנגד הכנסות מריבית או דיבידנד בשל ניירות ערך אחרים ובלבד ששיעור המס החל על הריבית או הדיבידנד מנייר הערך האחר אינו עולה על שיעור מס החברות (בשנת 2021 - 23%) לגבי חבר בני אדם, ועל שיעור המס הקבוע בסעיפים 125ג(ב) ו-125ב(1) לפקודה לגבי יחיד (שהינו 25%).

הפסד הון שלא ניתן לקזוז, כולו או מקצתו, בשנת מס מסוימת כאמור לעיל יהיה ניתן לקיזוז כנגד רווח הון ושבח מקרקעין בלבד בשנות המס הבאות, בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס שבה הוא נוצר.

על משקיעים שהכנסה ממכירת ניירות ערך מהווה בידיהם הכנסה מעסק, יחולו כללי קיזוז אחרים.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 ("תקנות ניכוי רווח הון"), בעת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות ("ניירות סחירים"), יקוז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין אם נוצר טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות ניכוי רווח הון, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת נייר ערך לא צמוד<sup>10</sup> ינכה מס בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) מרווח ההון הריאלי ובשיעור מס חברות (23% בשנת 2021) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) שיומצאו מראש מניכוי מס במקור שהופקו על-ידי פקיד השומה וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין והמפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית"), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על-ידיהם. אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

ככל שניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעה זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

הוראות תקנות ניכוי רווח הון לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך ארבעה-עשר (14) ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש (3) שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

ניכוי המס במקור יבוצע באמצעות חברי הבורסה.

כמו-כן, לא ינוכה מס במקור על-ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים.

1.2. שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית ודמי ניכיון בגין ניירות הערך המוצעים (סדרה ב')

בהתאם לסעיף 125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס שלא יעלה על חמישה עשר אחוזים (15%) על ריבית או דמי ניכיון, שמקורם באגרת חוב שאינה צמודות למדד, או שהינה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, או שאינה צמודה למדד עד לפדיון. בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או מ-"משלח-יד" או מ-"עסקה או מעסק בעל אופי מסחרי" לפי סעיף 12(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית או הפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; ו-(3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; ו-(4) היחיד הוא עובד בחברה המשלמת את הריבית או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים עם החברה, אלא אם הוכח ששיעור הריבית נקבע בתום לב; (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים כאמור יחויב היחיד במס על ריבית או דמי ניכיון בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2021). כאמור בסעיף 1.3 להלן, בנוסף על שיעורי המס האמורים לעיל, יחול מס יסף, בשיעור של 3% נוספים על חלק הכנסתו החייבת של היחיד העולה על סכום של 647,640 ש"ח (נכון לשנת 2021).

שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לענין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה שמקורה באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס החברות, אשר עומד על שיעור עשרים ושלושה אחוזים (23%) בשנת 2021.

בהתאם להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, ריבית, דמי ניכיון או הפרשי ההצמדה המשולמים לתושב חוץ, על אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל, פטורים ממס, ובלבד שההכנסה אינה במפעל קבע של תושב החוץ בישראל. תושב החוץ הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי הענין למעט אחד מאלה: (1) כאשר תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק; (2) תושב החוץ הינו קרוב כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88, של חבר בני האדם המנפיק; (4) כאשר תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב, ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים בין תושב החוץ לחבר בני האדם המנפיק).

יצוין, כי הפטור כאמור לעיל, לא יחול גם לגבי חברה תושבת חוץ, אם תושבי ישראל הם בעלי השליטה בה, או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68 לפקודה.



ככל שלא יחול הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית בידי תושבי חוץ (יחיד וחבר בני-אדם) שמקורן בניירות הערך, עשוי להיות כפוף להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ.

קרן נאמנות פטורה, וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור וזאת בכפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או דמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח-יד" או מ"עסקה או מעסק אקראי בעל אופי מסחרי", אלא אם נקבע מפורשות אחרת.

בהתאם לתקנות הניכוי מדיבידנד וריבית כאמור, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הני"ל)<sup>11</sup> המשולמת על אגרות חוב שאינן צמודות במלואן למדד המחירים לצרכן, לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית, הינו תמישה-עשר אחוזים (15%). שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או שהוא עובד בחבר בני האדם או נותן לו שירותים או מוכר לו מוצרים יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה, ולגבי חבר בני אדם בהתאם לשיעור מס החברות (23% בשנת 2021).

מתשלומי הריבית שישולמו על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב ינוכה<sup>12</sup> מס במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן איגרות ינוכה מס במקור בגין דמי הניכיון, ככל שיחול.

שיעור המס שינוכה במקור לגבי תושב חוץ, ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל, כפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת ישראל.

יובהר, כי ניכוי המס במקור מריבית (לרבות מדמי ניכיון) והעברתו לרשות המיסים, יתבצעו על-ידי חברי הבורסה.

בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של אגרת חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת אגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו-(3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק באגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 4(2) לפקודה.

### 1.3 מס על הכנסות גבוהות

11 ריבית - ריבית, הפרשי הצמדה שאינם פטורים על-פי כל דין, לרבות הפרשי הצמדה חלקיים, כהגדרתם בסעיף 9(13) לפקודה ודמי ניכיון.  
12 במישרין או באמצעות חברי הבורסה, לפי העניין והוראות רשות המיסים כפי שיהיו מעת לעת.

במסגרת תיקון מס' 195, נוסף סעיף 121ב לפקודה, הקובע מס נוסף על הכנסות גבוהות. בהתאם להוראות הסעיף האמור, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס, עלתה על 647,640 ש"ח (נכון לשנת 2021, הסכום צמוד למדד המחירים לצרכן ובהתאם, מתעדכן מדי שנה), יהיה חייב במס נוסף, על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים (להלן: "מס יסף"). הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין, למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

#### 1.4. הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בעתיד במסגרת הרחבת סדרה

אגרות החוב (סדרה ב') אשר מוצעות לראשונה על-ידי החברה בדוח הצעת מדף זה מונפקות ללא ניכיון. במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב (סדרה ב') נוספות, על-פי דוח הצעת מדף זה או בדרך אחרת, בניכיון, תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה (קרי, עד מועד קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות), לרשות המסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה ב'), ייקבע שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("שיעור הניכיון המשוקלל"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, בהתאם לאותו אישור, לאחר הרחבת הסדרה ולפני רישומן למסחר של אגרות החוב שיונפקו, את שיעור הניכיון המשוקלל אשר יהיה אחיד בגין כל אגרות החוב מהסדרה שיהיו במחזור, ותפרסם דוח מידי לפני הרישום למסחר של אגרות החוב שיונפקו (ככל הניתן יחד עם הדיווח בדבר תוצאות ההנפקה), בו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה, וינוכה<sup>13</sup> מס במועדי הפדיון של אגרות החוב (סדרה ב') לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המסים, ינוכה<sup>14</sup> מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל אגרות החוב (סדרה ב'), בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרה זו. במקרה זה תפרסם החברה דיווח מידי לפני הרישום למסחר של אגרות החוב שיונפקו, בו תודיע את שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנקבע לגבי כל הסדרה כאמור, ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון.

בעת פדיון אגרות חוב (סדרה ב'), ינוכה מס במקור בהתאם לשיעור הניכיון שייקבע כאמור.

בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות חוב, היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות החוב מאותה סדרה יהיה גבוה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה (לרבות העדר ניכיון), יתכנו מקרים בהם ינוכה<sup>15</sup> מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב טרם הרחבת הסדרה ("דמי הניכיון העודפים"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה ובין אם לאו. לפי הידוע לחברה בתאריך דוח הצעת מדף זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב

13 במישרין או באמצעות חברי הבורסה, לפי העניין והוראות רשות המסים כפי שיהיו מעת לעת.  
14 במישרין או באמצעות חברי הבורסה, לפי העניין והוראות רשות המסים כפי שיהיו מעת לעת.  
15 במישרין או באמצעות חברי הבורסה, לפי העניין והוראות רשות המסים כפי שיהיו מעת לעת.

(סדרה ב') לפני הרחבתה ועד פירעון אגרות החוב המוחזקים על-ידי, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

כמקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים על-פי דוח מדף זה. מובהר כי האמור לעיל משקף את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהינן למועד דוח הצעת המדף, ואלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. בנוסף יש להדגיש, כי האמור לעיל אינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בדוח מדף זה; לפיכך, התיאור הכללי לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי דוח מדף זה ודוחות הצעת מדף שיפורסמו מכוחו, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל נייר הערך המוצע.

## מכתב הסכמת חברת הדירוג

15 ביוני, 2021

לכבוד  
קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ  
שלום רב,

### הנדון: דירוג לאג"ח

הרינו להודיעכם כי S&P מעלות קבעה דירוג ilBBB לאג"ח שיופקו לציבור ע"י קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (ilBBB/Stable) (להלן: ה"חברה") באמצעות הרחבת סדרת אג"ח ב' בהיקף כולל של עד 103 מיליון ש"ח ע.ג. (להלן: ה"דירוג") כפי שפורסם בדוח דירוג מיום 15 ביוני 2021 ("דוח הדירוג").

בהתייחס לזאת, ברצוננו להדגיש כי הדירוג לאיגרות החוב נקבע, בין היתר, על סמך טיטת דוח הצעת המדף שהתקבלה אצלנו ביום 13 ביוני, 2021 (להלן: "טיטת דוח הצעת המדף") ועל בסיס מבנה ההנפקה המוצעת וייעוד תמורת ההנפקה שמסרתם לנו.

בכל מקרה בו דוח הצעת המדף כפי שפורסם (להלן: "דוח הצעת המדף הסופי") יכלול שינויים במבנה ההנפקה, במטרת ההנפקה ו/או שינויים אחרים לעומת הנוסח של טיטת דוח הצעת המדף, או בכל מקרה בו חל שינוי מהותי בגורם כלשהו העשוי להשפיע על הדירוג בכל דרך שהיא, שומרת S&P מעלות את הזכות לדון שנית בנושא ולתקן את הדירוג האמור (להלן: "(ה)שינויים ו(ה)תוספות"). אי לכך וכתנאי להסכמתנו להלן, עליכם להודיענו ולהעביר אלינו בכתב פרטים בדבר כל השינויים והתוספות שחלו בדוח הצעת המדף הסופי לעומת טיטת דוח הצעת המדף שהועברה אלינו וכן בכל השינויים והתוספות האחרים, ככל שחלו. הדירוג וכן הסכמתנו להלן מותנים בקבלת אישור מכם בכתב **לפני** פרסום דוח הצעת המדף כי דוח הצעת המדף הסופי אינו כולל שינויים ותוספות כלשהם לעומת טיטת דוח הצעת המדף.

ככפוף לאמור לעיל, אנו מסכימים כי דוח הדירוג ייכלל במלואו בדוח הצעת המדף הסופי כפי שפורסם, לרבות על דרך ההפניה. כאמור בדוח הדירוג, דוח הדירוג נכון למועד פרסומו של דוח הדירוג.

הסכמתנו בתוקף 14 יום מיום מועד מכתב זה, דהיינו, עד ליום 29 ביוני, 2021. על החברה להימנע מלכלול את דוח הדירוג בדוח הצעת המדף לאחר מועד זה ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.

מובהר כי לצורך קביעת הדירוג, S&P מעלות בוחנת רק היבטים רלוונטיים לצורך הדירוג (בהתאם לשיטות ההערכה שלה) בטיטת דוח הצעת המדף, ואינה בוחנת את כל האמור בה או בדוח הצעת המדף הסופי או במסמכים נוספים הקשורים בטיטת דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי, לרבות תיאור של מסמכים כאמור בטיטת דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי.

בברכה,

אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ  
("S&P מעלות")

## מכתב הסכמת רו"ח

לכבוד

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ ("החברה")  
באמצעות מר יואל עזריה, יו"ר הדירקטוריון; מר גיל עזריה, מנכ"ל  
יהודה הנחתום 6

באר שבע

ג.א.נ.,

## הנדון: הסכמה להכללת דוחות שלנו בדוח הצעת מדף של החברה המיועד להתפרסם בחודש יוני 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בדוח הצעת מדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- א. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 24 באוגוסט 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ליוני 2020 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- ב. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 24 באוגוסט 2020 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ליוני 2020 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ג. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 לספטמבר 2020 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- ד. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 לספטמבר 2020 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ה. דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 במרץ 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
- ו. דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 במרץ 2021 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.
- ז. דוח רואה החשבון המבקר מיום 22 במרץ 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
- ח. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 במאי 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 למרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.



ט. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 במאי 2021 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 למרץ 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון  
A Firm in the Deloitte Global Network

#### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

**משרד נצרת**  
מרני אבן עאמר 9  
נצרת, 16100  
  
טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

**משרד אילת**  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402  
  
טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

**משרד חיפה**  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502  
  
טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396  
  
טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)



## חתימות

### החברה

קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ

---

### הדירקטורים

גילי עזריה

---

יואל עזריה

---

שרון שופי

---

איתן בן דוד

---

דניאל ברנשטיין

---