

28 בפברואר, 2017

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

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון : דיווח מיידי

1. החברה מתכבדת להודיע בזאת כי ביום 28 בפברואר 2017 התקבלה החלטה של דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא ומותנה (כמפורט בסעיף 5 להלן), ביוזמת החברה, של מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (להלן: "**אגרות החוב (סדרה ג')**"), אשר יבוצע ביום 2 באפריל 2017 (להלן: "**הפדיון המוקדם**" ו-"**מועד הפדיון המוקדם**").
 2. 39,706,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), הונפקו לראשונה ביום 19 באוגוסט 2014, על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 17 באוגוסט 2014. ביום 18 ביוני 2015 הנפיקה החברה 10,000,000 אגרות חוב (סדרה ג') נוספות בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים. נכון למועד דיווח מיידי זה יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') הינה 42,250,100 ש"ח.
 3. אגרות החוב (סדרה ג') מובטחות, בין היתר, בשעבודים קבועים, ראשוניים בדרגה, יחידים, ללא הגבלה בסכום, והמחאת זכויות על דרך השעבודים, על מלוא (100%) זכויות ההון המונפק של חברות בנות של החברה המחזיקות (בשרשור סופי) ב-50% במלון הממוקם ברחוב 9 Crosby, מנהטן, ניו יורק, ארה"ב (להלן: "**שעבודים על ההחזקות במלון**").
 4. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ג') ראה שטר הנאמנות בין החברה לבין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ (לעיל ולהלן: "**הנאמן**"), הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), מיום 14 באוגוסט 2014, כפי שתוקן ביום 1 באוקטובר 2014 (להלן: "**שטר הנאמנות**"), אשר צורף לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 17 באוגוסט 2014.
 5. **הפדיון המוקדם יותנה בהשלמת הנפקה לציבור של סדרה חדשה של אגרות חוב של החברה (להלן: "**אגרות החוב (סדרה י"ח)**") שתירשם למסחר בבורסה, אשר התמורה מהנפקתה תשמש, בין היתר, לשם ביצוע הפדיון המוקדם המלא של אגרות החוב (סדרה ג'), ואשר תובטחנה בשעבודים על ההחזקות במלון (להלן במקובץ: "**התנאי המתלה**").**
 6. בכפוף להתקיימות התנאי המתלה והעברת התמורה מן ההנפקה של אגרות החוב (סדרה י"ח) לחשבון נאמנות על שם הנאמן, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ח), יוסרו השעבודים על ההחזקות במלון הרשומים לטובת הנאמן, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') וירשמו השעבודים על ההחזקות במלון לטובת הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ח).
- מובהר כי ביצוע ההנפקה של אגרות החוב (סדרה י"ח) ופרסום דוח הצעת המדף כפופים לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, ובין היתר, לקבלת אישור רשות ניירות ערך לדוח הצעת מדף של אגרות החוב (סדרה י"ח) אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה י"ח) שתוצענה על ידי החברה במסגרת דוח הצעת מדף.**

7. בהתאם להוראות סעיף 33.7 לשטר הנאמנות בין החברה לבין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ (לעיל ולהלן: "הנאמן"), הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), מיום 14 באוגוסט 2014, כפי שתוקן ביום 1 באוקטובר 2014 (להלן: "שטר הנאמנות"), הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים:

א. שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ג') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; הסכום לפי חלופה זו הינו כ- **43.2 מיליון ש"ח**.

ב. הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה (ככל שישנם), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל. הסכום לפי חלופה זו הינו כ- **42.5 מיליון ש"ח**.

ג. יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתית¹ בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 2%; היוון אגרות החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל במועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ג'), העומדות לפדיון מוקדם, שחל ביום 31 באוגוסט 2017. הסכום לפי חלופה זו הינו כ- **43.5 מיליון ש"ח**.

8. לאור האמור לעיל, במועד הפדיון המוקדם, ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה, תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') את סכומי הקרן, הריבית ותוספת תשלום בגין פדיון מוקדם כמפורט להלן:

הסכום לתשלום	
42,250,100	קרן אגרות חוב (סדרה ג'), ערך נקוב
0.72%	שיעור הריבית הנומינאלית לתקופה מיום תשלום הריבית הקודם (28 בפברואר 2017) ועד למועד הפדיון המוקדם
305,590 ש"ח	סכום הריבית הנומינאלי שישולם במועד הפדיון המוקדם
993,212 ש"ח	תוספת תשלום בגין הפדיון המוקדם
43,548,902 ש"ח	סה"כ לתשלום
1.03074 ש"ח	סה"כ לתשלום לכל 1 ש"ח ע.נ. שנפדה
1.02351 ש"ח	סה"כ לתשלום לכל 1 ש"ח ע.נ. שנפדה (בנטרול ריבית)

9. למען הסר ספק מובהר כי ככל שלא יתקיים התנאי המתלה לא יבוצע בהתאם להודעה זו פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה ג') כלשהו.

10. החברה פנתה לנאמן בעניין ביצוע הפדיון המוקדם, וקיבלה את הסכמתו לביצוע הפדיון המוקדם במתווה המתואר לעיל.

בכבוד רב,

אי אס אר אר קפיטל בע"מ

נחתם על ידי: דני אבידן, מנכ"ל

¹ לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתית" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על פדיון המוקדם, של שלוש סדרות של אגרות חוב ממשלתיות שקליות שמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ג') במועד הרלוונטי.