



Namco Realty Ltd.

(“החברה”)

10 בנובמבר 2020

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

ג.א.נ,

הנדון: דוח מיידי בדבר הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') של החברה

בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת

החברה מתכבדת להודיע כי ביום 10 בנובמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים¹ בקשר עם ביצוע הקצאה פרטית באופן שלא מהווה הצעה לציבור² (להלן: “הניצעים”)³, של סה”כ 110,000,000 ש”ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה (להלן: “אגרות החוב (סדרה א')” או “אגרות החוב” ו- “ההקצאה הפרטית”, בהתאמה) אשר הונפקו לראשונה לציבור מכוח תשקיף להשלמה של החברה מיום 30 בנובמבר 2016, כפי שתוקן ביום 4 בדצמבר 2016 והודעה משלימה של החברה מיום 6 בדצמבר 2016⁴ (להלן: תשקיף הנפקת אג”ח א’), “ההודעה המשלימה” ו- “אגרות החוב (סדרה א') אשר הונפקו לראשונה” בהתאמה). לפני ביצוע ההקצאה הפרטית נשוא דוח מיידי זה, כמות אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור מסתכמת ב- 291,453,236 אגרות חוב (סדרה א'). לאחר ביצוע ההקצאה הפרטית תסתכם כמות אגרות החוב (סדרה א') אשר תהיינה רשומות למסחר בסך כולל של 401,453,236 אגרות חוב (סדרה א').

¹ אשר כולם הצהירו כי היא נמנית על המשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ”ח-1968 (להלן: “חוק ניירות ערך”).

² כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

³ הניצעים הצהירו כי הינם נמנים על המשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, כי ניירות הערך נרכשים עבור עצמם ולא למטרת הפצה או מכירה לאחרים, לא בשם או עבור אחרים, כי הנם תושבי ישראל, כי אינם U.S. Person (כהגדרתו ב- Regulation S שהותקנה מכוח ה- Securities Act of 1933) וכי אינם רוכשים את ניירות הערך האמורים עבור U.S. Person ו/או אדם הנמצא בארה”ב וכי אינם רוכשים את ניירות הערך האמורים עם כוונה לבצע “distribution” בארה”ב (כמשמעו של מונח זה בחוקי ניירות הערך האמריקאים).

⁴ מס’ אסמכתא: 2016-01-134344, 2016-01-136288 ו- 2016-01-136792 (בהתאמה).

1. להלן יובאו תנאי ההקצאה הפרטית:

1.1 אגרות חוב (סדרה א') המוצעות, תוקצינה לניצעים במחיר של 103.5 אגרות לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ובתמורה כוללת של 113,850,000 ש"ח (להלן: "התמורה"), וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') אשר הונפקו ונרשמו למסחר מכוח תשקיף הנפקת אג"ח א' וההודעה המשלימה, בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

1.2 תנאי אגרות החוב (סדרה א') המוצעות בהקצאה הפרטית (להלן: "אגרות החוב הנוספות") זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה א') אשר הונפקו ונרשמו למסחר מכוח תשקיף הנפקת אג"ח א' וההודעה המשלימה ואשר הוצעו על פי שטר הנאמנות אשר צורף לתשקיף הנפקת אג"ח א' וכפי שתוארו שם. דינן של אגרות החוב הנוספות (ממועד הקצאתן), יהיה כדין אגרות החוב (סדרה א') אשר הונפקו לראשונה. אגרות החוב הנוספות תרשמו למסחר ותהווה, החל ממועד הוצאתן, סדרה אחת לכל דבר וענין ביחד עם אגרות החוב (סדרה א') אשר הונפקו לראשונה. אגרות החוב הנוספות תעמודנה בדרגת ביטחון שווה, פרי פסו, בין לבין עצמן ובין לבין אגרות החוב (סדרה א') אשר הונפקו לראשונה, בלי זכות בכורה או עדיפות לאחת על פני האחרת.

1.3 כל אגרות החוב הנוספות תירשמו במרשם ניירות הערך של החברה על שם החברה לרישומים של בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

1.4 לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א'), תנאיהן ומועדי התשלום בגין ראו בתשקיף הנפקת אג"ח א', בהודעה המשלימה ובשטר הנאמנות שנערך ונחתם ביום 1 בדצמבר 2016 בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "הנאמן")⁵, אשר צורף כנספח 1 לפרק 2 לתשקיף הנפקת אג"ח א' (לעיל ולהלן: "שטר הנאמנות"), אשר מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

1.5 יובהר כי המחזיקים באגרות החוב הנוספות אשר תונפקנה על פי דוח מיידי זה, יהיו זכאים לתשלום קרן (5.9% מסך קרן אגרות החוב (סדרה א')) ותשלום ריבית (בשיעור של 2.9%) בגין אגרות החוב (סדרה א') אשר המועד הקובע לתשלום יחול ביום 18 בנובמבר 2020 (לאחר הנפקתן של אגרות החוב הנוספות על פי דוח מיד זה) ואשר ישולמו ביום 30 בנובמבר 2020. החברה פועלת להשלמת התנאים והאישורים הנדרשים לביצוע ההקצאה לניצעים כאמור בסעיף 4 להלן, עד למועד הקובע לתשלום כאמור לעיל.

⁵ להלן פרטי ההתקשרות של רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ: רחוב יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון - 03-6389200, פקס - 03-6289222, איש הקשר אצל הנאמן - עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דואר אלקטרוני: michal@rpn.co.il.

2. **תמורת ההנפקה**
- תמורת ההנפקה נטו אשר תתקבל בפועל מהנפקת אגרות החוב הנוספות תשמש למימון פעילות החברה כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת, על פי שיקול דעתה.
3. **ניכיון ומיסוי**
- אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו על פי דוח הצעת המדף הונפקו בערך הנקוב, 1 ש"ח (ללא ניכיון). נכון ליום 10 בנובמבר 2020 הערך המתואם (קרן, ריבית) של כל 1 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה א') עומד על כ-102.59 אגורות ולפיכך, היות ומחיר ההקצאה מוצע בסכום העולה (בפרמיה) על ערך המתואם של אגרות החוב (סדרה א') אגרות החוב (סדרה א') שתונפקנה בהקצאה הפרטית נשוא דוח מיידי זה תונפקנה ללא ניכיון.
4. **תנאים ואישורים הנדרשים לביצוע ההקצאה לניצעים**
- 4.1 ההקצאה הפרטית על פי דוח זה טעונה את אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') שתוקצינה לניצעים במסגרת ההקצאה הפרטית (להלן: "אישור הבורסה").
- 4.2 ההקצאה הפרטית על פי דוח זה, כפופה לאישור Standard & Poor's Maalot בקשר עם דירוג ilAA- לאגרות החוב (סדרה א') שתנפיק החברה בהיקף של עד 110,000 אלפי ש"ח ע.ג. באמצעות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') (עד לסכום כולל של 401,453,236 ש"ח ע.ג.),.
- 4.3 החברה עומדת בתנאים להרחבת הסדרה בהתאם להוראות סעיפים 4.1 לשטר הנאמנות ותמציא על כך אישורים כנדרש לנאמן על פי שטר הנאמנות.
5. **מניעה או הגבלה בביצוע פעולות באגרות החוב (סדרה א') שתוקצינה לניצעים**
- על פי סעיף 15 לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א ו-15ג לחוק), התש"ס-2000, יראו כהצעה לציבור של הניצעים:
- (א) הצעה תוך כדי המסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות, אם טרם חלפו שישה חודשים מהיום בו הוקצו (להלן: "תקופת החסימה המוחלטת");
- (ב) הצעה תוך כדי המסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א') המוצעות, אם טרם חלפו שישה רבעונים עוקבים, שימנו החל מתום התקופה האמורה בפסקה (א) לעיל (להלן: "תקופת הטפטוף"), וזאת אם בכל אחת מהתקופות הנוספות בתקופת הטפטוף כמות אגרות החוב שהוצעה בכל יום מסחר בבורסה עלתה על הממוצע היומי של מחזור המסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א') בתקופה בת שמונה שבועות שקדמו ליום ההצעה;
- (ג) האמור לעיל יחול גם על אגרות חוב (סדרה א') המוצעות שתירכשנה מהניצעים במהלך תקופת החסימה המוחלטת או תקופת הטפטוף כאמור, שלא על פי תשקיף ושלא במהלך המסחר בבורסה.

6. מועד הקצאת אגרות החוב

אגרות החוב (סדרה א') המוצעות תוקצינה לניצעים סמוך לאחר קבלת אישור הבורסה כאמור בסעיף 4 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף 4 לעיל.

יצוין, כי בהתאם למסמך ההצעה הבלתי חוזרת שהוגש לחברה על ידי הניצעים (להלן: "טופס ההזמנה") בקשר עם ההקצאה הפרטית, נקבע כי אם לא יתקבלו האישורים האמורים לעיל עד ליום 10 בדצמבר 2020, לא תבוצע ההנפקה הפרטית.

בכבוד רב,

Namco Realty Ltd

נחתם על ידי :
על ידי מר יגאל נמדר, יו"ר הדירקטוריון ונשיא החברה