



(להלן: "החברה")

23 בספטמבר 2026

דוח הצעת מדף

על פי תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 16 באפריל 2024, נושא תאריך 17 באפריל 2024 (מס' אסמכתא 041467-01-038131) שתוקפו הוארך עד ליום 16.4.2027 (ראה דוח מידי מיום 5.5.2026 מס' אסמכתא 041467-01-038131 - 01 - 2026) (להלן: "תשקיף המדף"), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות ההצעה"), החברה מתכבדת לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") של ניירות הערך המפורטים להלן (להלן: "דוח הצעת המדף").

בדוח הצעת מדף זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם כן צוין אחרת.

1. ניירות הערך המוצעים

1.1. אגרות החוב (סדרה טז')

1.1.1. עד 450 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה טז') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "אגרות החוב (סדרה טז')"), אשר מוצעות בדרך של הרחבת סדרה סחירה אשר נרשמה לראשונה למסחר בבורסה על פי דוח הצעת מדף מיום 18 בספטמבר 2025 אשר פורסם על פי תשקיף המדף (להלן: "דוח הצעת המדף הראשון")¹.

1.1.2. אגרות החוב (סדרה טז') נושאות ריבית שנתית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 3.68%, בכפוף להתאמות כפועל יוצא של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה טז') כמפורט בסעיף 5.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז') מיום 18 בספטמבר 2025 (להלן: "שטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז')") אשר צורף כנספח 22 לדוח הצעת המדף הראשון (אשר המידע על פיו מובא בדוח הצעת המדף בדרך של הפניה), ובכפוף להתאמות בגין אירועים כמפורט בסעיף 5.2.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז'). הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה

¹ מספר אסמכתא: 2025-01-070525, אשר המידע על פיו מובא בדוח הצעת המדף בדרך של הפניה.

טז) צמודות למדד המחירים לצרכן על פי המדד היסודי (קרי מדד המחירים לצרכן בגין חודש אוגוסט 2025 כפי שפורסם בחודש ספטמבר 2025). אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב (סדרה טז'), כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי ובאופן שתחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהא מדד התשלום המדד היסודי. שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי במהלך חיי אגרות החוב (סדרה טז') כאמור אגרות החוב (סדרה טז') עומדות לפירעון בתשעה תשלומים כדלקמן: (א) 7 תשלומים בשיעור של 10% כל תשלום ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2032 עד 2038 (כולל) ו- (ב) 2 תשלומים בשיעור של 15% כל תשלום ביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2039 ו-2040 (כולל).

יובהר כי המועד הקובע לעניין תשלום הקרן הראשון לו יהיו זכאים כלל בעלי אגרות החוב (לרבות אלו אשר תונפקנה על פי דוח הצעת מדף זה) יהיה 22 בפברואר 2032.

1.1.3. הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה טז') תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.68%. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה טז') תשולם ב- 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2040 (כולל) והכל בעד תקופת הריבית שהחלה ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית שלפניה ושהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום (להלן: "**תקופות הריבית טז'**"). פרט לתקופת הריבית הראשונה טז' אשר הריבית בגינה שולמה ע"י החברה ביום 28.2.2026. התשלום האחרון יעשה ביום 28 בפברואר 2040, יחד עם הפירעון הסופי של קרן אגרות החוב. תשלומי הריבית יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיפים 3.2 ו-4.2 לתנאים שמעבר לדף של התוספת הראשונה לשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז'), **כלומר הריבית תחושב על יתרת הקרן הבלתי מסולקת כשהקרן צמודת מדד**. ראה גם סעיפים 3 ו-4 לתנאים שמעבר לדף של התוספת הראשונה לשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז'). ראה גם סעיפים 3 ו-4 לתנאים שמעבר לדף של התוספת הראשונה לשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז').

יובהר כי המועד הקובע לעניין תשלום הריבית הראשון לו יהיו זכאים בעלי אגרות החוב אשר תונפקנה על פי דוח הצעת מדף זה יהיה 22 בפברואר 2027.

1.1.4. לפרטים בדבר שינוי שיעור הריבית כפועל יוצא של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה טז'), ראה סעיף 5.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז'). לפרטים בדבר שינוי שיעור הריבית כפועל יוצא מאירועים הנזכרים בסעיף 7.1.16, 7.1.18 ו-7.1.19 לשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז'), ראה סעיף 5.2.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז').

1.1.5. לפרטים נוספים בדבר תנאי אגרות החוב (סדרה טז'), ראה סעיף 4 להלן.

1.1.6. לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב (סדרה טז'), ראה סעיף 7 להלן.

1.1.7. תנאי אגרות החוב (סדרה טז') המוצעות במסגרת דוח הצעת המדף, זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה טז') כמתואר בדוח הצעת המדף הראשון ובסעיף 4 להלן. אגרות החוב (סדרה

טז') שתונפקה על פי דוח הצעת המדף, תהווה, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה טז') שבמחזור.

1.1.8. לפי בדיקת החברה, גם לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה טז') המוצעות בדוח הצעת המדף, תעמוד החברה בהתחייבויותיה כלפי הנאמן לאגרות החוב (סדרה טז') לרבות באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טז').

1.1.9. יובהר כי המחזיקים באגרות החוב (סדרה טז') אשר יונפקו על פי דוח הצעת המדף, לא יהיו זכאים לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה טז') האמורות אשר המועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן.

1.1.10. למועד דוח הצעת המדף קיימות במחזור 102,352,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה טז').

1.2. הנאמן על אגרות החוב

1.2.1. הנאמן על אגרות החוב (סדרה טז') הינו רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "**הנאמן**"), מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב-יפו טלפון: 03-6389200; פקס 03-6389222; איש קשר: מיכל אבטליון - ראשוני; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il. למיטב ידיעת החברה אין כל עניין לחברה בנאמן או לנאמן בחברה למעט העובדה שהנאמן משמש כנאמן גם לסדרות האג"ח (ט', י', יא', יב', יג', טו' ו-טז') של החברה.

1.2.2. לעניין שטר הנאמנות לאג"ח (סדרה טז') ראה סעיף 1.1.2 לעיל.

1.3. אגרות החוב (סדרה טז') המוצעות על פי דוח הצעת המדף יקראו להלן גם: "**ניירות הערך המוצעים**".

1.4. יובהר, כי ניירות הערך המוצעים ירשמו למסחר בבורסה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**החברה לרישומים**").

1.5. לפרטים אודות תמורת ההנפקה הצפויה ראו סעיף 10 להלן.

1.6. רכז ההנפקה הינו לידר הנפקות (1993) בע"מ (להלן: "**רכז ההנפקה**"), בניין פלטינוס, רח' הארבעה 21, תל אביב.

1.7. ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף אינם מובטחים בחיתום.

2. אופן הצעת ניירות הערך

2.1. אופן הצעת אגרות החוב (סדרה טז') (מס' מכרז: 1229376)

מוצעות לציבור עד 450 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה טז') בדרך של הצעה אחידה על פי תקנות אופן ההצעה, ב-450,000 יחידות (להלן: "היחידות"), בדרך של מכרז על מחיר היחידה (להלן: "מכרז"), כשהרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

<u>המחיר</u>	1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה טז')
1,083 ש"ח	
1,083 ש"ח	סך הכול המחיר המזערי ליחידה אחת

מחיר היחידה שייקבע במכרז לא יפחת מ-1,083 ש"ח ליחידה (להלן: "המחיר המזערי ליחידה").

2.2. רשימת החתימות

רשימת החתימות לרכישת יחידות תפתח ביום 23, בספטמבר 2026 (להלן: "יום המכרז") בשעה 11:30, ותיסגר באותו יום בשעה 18:30 (להלן: "מועד סגירת רשימת החתימות"), ובלבד שמועד סגירת רשימת החתימות יהיה לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח הצעת המדף.

החברה רשאית לבטל את ההצעה לציבור בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים, מבלי שתהיה למי מהמשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור, יראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה בקשר עם ההצעה כבטלות.

2.3. חשבון נאמנות מיוחד

2.3.1. סמוך לפני יום המכרז, יפתח רכז ההנפקה חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה בתאגיד בנקאי (להלן: "החשבון המיוחד") וימסור למורשים להגשת בקשות את פרטיו של החשבון המיוחד. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה, בהתאם להוראות חוק ניירות ערך. כספים שיצטברו בחשבון המיוחד, יושקעו על ידי רכז ההנפקה בפיקדונות נזילים, לא צמודים, נושאים ריבית על בסיס יומי.

2.3.2. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המבקשים באמצעות המורשים להגשת בקשות (כהגדרתם להלן), לרכז ההנפקה, לחשבון המיוחד, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהן נענתה הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

2.3.3. רכז ההנפקה יעביר לחברה, לא יאוחר מהשעה 12:00 בצהריים ביום המסחר השני שלאחר יום המכרז, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת ששולמה למשקיעים מסווגים ובהתאם להוראות שחרור תמורת ההנפקה הקבועות בשטר הנאמנות, וזאת כנגד העברת התעודה (או מכתבי הקצאה) בגין אגרות החוב (סדרה טז'), מהחברה לחברה לרישומים וזיכוי חבר הבורסה על פי הוראות רכז ההנפקה.

2.3.4. נענתה החברה לבקשה, כולה או מקצתה, תקצה החברה למבקשים שהזמנתם נענתה את אגרות החוב (סדרה טז'), על ידי משלוח תעודות בגין ניירות הערך המוצעים כאמור,

לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד, על ידי רכו ההנפקה לחברה, כאמור לעיל.

2.4. הגשת הבקשות והליכי המכרז

2.4.1. הבקשות לרכישת היחידות במכרז יוגשו לחברה, באמצעות רכו ההנפקה (להלן: **"הבקשות"**), במישרין או באמצעות סניפי בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה (להלן: **"המורשים להגשת בקשות"**), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות.

2.4.2. כל בקשה שתוגש למורשה להגשת בקשות ביום המכרז, תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה להגשת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה להגשת בקשות לידי רכו ההנפקה, ותתקבל על ידי רכו ההנפקה, עד לתום חצי שעה ממועד סגירת רשימת החתימות (להלן: **"המועד האחרון להגשה לרכז"**). בקשה שתתקבל אצל המורשים להגשת בקשות לאחר מועד סגירת רשימת החתימות, או שתתקבל אצל רכו ההנפקה לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, לא תיענה על ידי החברה.

2.4.3. כל מבקש יהיה רשאי להגיש עד שלוש בקשות במחירי יחידה שונים אשר לא יפחתו מהמחיר המזערי ליחידה, וזאת במדרגות מחיר של 1 ש"ח, באופן שהמדרגה הראשונה בה ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות הינה במחיר של 1,083 ש"ח ולאחריה ניתן להזמין יחידות במחיר של 1,084 ש"ח, 1,085 ש"ח וכיו"ב. בקשה שתנקוב במחיר שאינו שווה לאחת ממדרגות המחיר, תעוגל למדרגת המחיר הקרובה כלפי מטה.

2.4.4. כל מבקש יציין בבקשתו את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש וכן את המחיר ליחידה המוצע על ידו, אשר לא יפחת מהמחיר המזערי ליחידה. בקשה שהוצע בה מחיר ליחידה הנמוך מהמחיר המזערי ליחידה, תהא בטלה ויראוה כבקשה שלא הוגשה.

2.4.5. 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.

2.4.6. הבקשות לרכישת היחידות הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את אגרות החוב שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכו ההנפקה את המחיר המלא, על פי תנאי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, של ניירות הערך שיוקצו לו עקב היענות על פי תנאי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף לבקשתו.

2.4.7. המורשים להגשת בקשות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה וכלפי רכו ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין בקשות שהוגשו באמצעותם, במלואן, או בחלקן.

2.4.8. **"מבקש"** או **"מזמין"** – ביחד עם בן משפחתו הגר עמו ולרבות משקיע מסווג עמו התקשרה החברה בהתקשרות מוקדמת כמפורט בסעיף 3 להלן.

2.4.9. העברת הבקשות על ידי המורשים להגשת בקשות לרכז ההנפקה, תיעשה באמצעות שידור הבקשות לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית או במעטפות סגורות אשר תשארנה סגורות עד המועד האחרון להגשה לרכז, ותוכנסנה לתיבה סגורה ונעולה ביחד עם ההזמנות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה. ביום המכרז, לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, יוצגו הבקשות שבכספת, לרבות בקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, בנוכחות נציג החברה ורואה החשבון המבקר שלה, אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז ובאותו מעמד יסוכמו ויעובדו תוצאת המכרז.

2.4.10. עד לשעה 10:00 ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה, באמצעות המורשים להגשת בקשות, למבקשים אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן. ההודעה תציין את מחיר היחידה שנקבע במכרז, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מבקש ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה, ובאותו יום עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המבקשים באמצעות המורשים להגשת בקשות, לרכז ההנפקה, לחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.3 לעיל, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהם נענתה הזמנתם כאמור בהודעה.

2.4.11. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה על תוצאות המכרז.

2.4.12. החברה רואה בהפקדת תמורת ההנפקה בחשבון המיוחד, כהגדרתו בסעיף 2.4 לעיל, כהעברת התמורה לידי החברה, ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בהזמנה לרשום את ניירות הערך למסחר.

2.5. אופן קביעת המחיר ליחידה והקצאתן למבקשים

2.5.1. כל היחידות שבקשות לרכישתן תענינה, תונפקנה במחיר אחיד (להלן: "המחיר האחיד").

2.5.2. המחיר האחיד, יהיה המחיר הגבוה ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבו בו, ביחד עם בקשות שנקבו במחירים גבוהים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור (כולל המשקיעים המסווגים) על פי דוח הצעת המדף.

2.5.3. הקצאת היחידות המוצעות לציבור תעשה כדלקמן:

2.5.3.1. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן יתקבלו ממשקיעים מסווגים) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות על פי דוח הצעת המדף, תענינה כל הבקשות במלואן, ובמקרה כזה, המחיר האחיד יהיה המחיר המזערי, שנקבע בדוח הצעת המדף. יתרת היחידות, שלא תתקבלנה בקשות בגינן, לא יונפקו.

2.5.3.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שבקשות לרכישתן יתקבלו ממשקיעים מסווגים כמפורט להלן), יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור, אזי הקצאת היחידות המוצעות תעשה כדלקמן:

(א) בקשות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד, תענינה במלואן.

(ב) בקשות הנוקבות במחיר נמוך מהמחיר האחיד – לא תענינה.

- (ג) בקשות (לא כולל בקשות שהתקבלו על ידי משקיעים מסווגים) הנוקבות במחיר האחיד – תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיותר לחלוקה, לאחר הענות לבקשות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד (בניכוי ההיענות לבקשותיהם של המשקיעים המסווגים אשר בקשו במחיר האחיד ליחידה), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה נקב במחיר האחיד, לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שהוגשו לחברה שבהן נקב המחיר האחיד (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים).
- (ד) הקצאת יחידות למשקיעים מסווגים תעשה כפי שנקבע בסעיף 3 שלהלן.

2.5.3.3. אם בהקצאה ניירות הערך על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור, יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר האחיד.

2.5.3.4. כל מבקש ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות שיוקצו לו כתוצאה מהיענות חלקית או מלאה לבקשתו, לפי הכללים המפורטים לעיל.

3. משקיעים מסווגים

3.1. מתוך היחידות המוצעות לציבור, לגבי 378,042 יחידות המהוות כ- 84% מסך יחידות המוצעות בדוח הצעת המדף, ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישה ממשקיעים מסווגים, כהגדרתם בתקנה 1 לתקנות אופן ההצעה², ששמותיהם מפורטים להלן, לפיהן יגישו המשקיעים המסווגים בקשות במכרז לרכישת יחידות במחיר ליחידה שלא יפחת ובכמות שלא תפחת, על המפורט לצד שמם בסעיף 3.3 להלן.

3.2. על פי תקנות אופן ההצעה, במקרה של חתימת יתר, ההקצאה למשקיע המסווג לפי התחייבות מוקדמת שנתן תיעשה באופן הזה:

3.2.1. לא עלתה חתימת יתר על חמש – יוקצו לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש; עלתה חתימת יתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש.

3.2.2. ביחס לכל אחד מניירות הערך המוצעים, לא הייתה הכמות שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור בסעיף 3.2.1 לעיל, אזי תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה למשקיעים מסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו מחיר ליחידה.

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

² "משקיע מסווג" – אחד מאלה: (1) מנהל תיקים כמשמעותו בסעיף 8(ב) לחוק הייעוץ, הרוכש לפי שיקול דעתו לחשבונו של לקוח; (2) תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג, אחד או יותר, הרוכש לעצמו או למשקיע מסווג אחר; (3) משקיע המנוי בסעיף 15א(ב)(2) לחוק ניירות ערך; (4) משקיע המנוי בפרטים (1) עד (9) או (11) בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, הרוכש לעצמו. כמו כן, על משקיע מסווג להתחייב לרכוש ניירות ערך בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות.

ביחס לכל אחד מניירות הערך המוצעים, במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך חלוקת היחידות למזמינים.

בסעיף זה "חתימת יתר" – תחושב כדלקמן: היחס בין כמות יחידות שהוגשו לגביהן הזמנות במחיר האחיד שייקבע במכרז, לבין הכמות שנתרה לחלוקה, ובלבד שהוא עולה על אחד.

"הכמות שנתרה לחלוקה" – תחושב כדלקמן: כמות היחידות שהוצעה במכרז על המחיר ליחידה על פי דוח הצעת מדף, לאחר שנוכחה ממנה כמות היחידות שהוגשו לגביהן הזמנות במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר האחיד שנקבע.

3.3 כל אחד מהמשקיעים המסווגים, המפורטים להלן, התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת יחידות בכמות שלא תפחת מהכמויות המפורטות בטבלה להלן, במחיר ליחידה שלא יפחת על המחירים כמפורט בטבלה להלן:

שם המשקיע	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	מחיר ליחידה (ש"ח)	כמות	הערות
HAZAVIM BOND LP	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,085	3,000	
א-טו-זד פיננסים בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,090	7,500	
א.ש טנא השקעות ופיננסים בע"מ	חברה בעלת רישיון לשיווק השקעות	1,083	2,000	
אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,090	4,000	
אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,086	2,000	
אי.בי.אי. ניהול קרנות נאמנות (1978) בע"מ	קרן נאמנות	1,084	7,000	
איילון חברה לביטוח בע"מ - נוסטרו	חברת ביטוח	1,090	9,000	
איילון חברה לביטוח בע"מ - עמיתים	חברת ביטוח	1,089	15,000	
איילון קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	1,090	37,426	
איילון קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	1,087	5,212	
אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	1,087	6,000	
אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	1,085	5,500	
אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	1,083	5,000	
אילים קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	1,085	13,109	
אלוהה גלובל אופורטוניטיז ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,083	3,900	
אמטריין 2 שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,083	2,300	*
אמטריין שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,083	3,000	*

	2,460	1,100	קרן נאמנות	אנליסט אי.אמ.אס. - ניהול קרנות בנאמנות (1986) בע"מ
	8,000	1,085	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ארביטראז' גלובל ש.מ.
*	2,000	1,092	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ
	3,000	1,083	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ג'יירו קרן גידור
	3,000	1,087	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ג'יירו ש.מ.ו.נ.ה
	3,000	1,083	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ג'יירו ש.מ.ו.נ.ה
	1,000	1,092	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	דנבאר פיננסים בע"מ
	1,600	1,083	קופת גמל / קרן פנסיה	הכשרה חברה לביטוח בע"מ - בסט אינווסט - ילין לפידות
	2,025	1,090	חברת ביטוח	ווישור חברה לביטוח בע"מ
	1,500	1,091	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ורטיקל בונד ש.מ.
	1,500	1,088	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ורטיקל בונד ש.מ.
	1,500	1,085	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ורטיקל בונד ש.מ.
	2,000	1,091	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ורטיקל ש.מ.
	2,000	1,088	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ורטיקל ש.מ.
	2,000	1,085	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ורטיקל ש.מ.
	2,000	1,085	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	חצבים שותפות מוגבלת
	1,000	1,088	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	יוניק השקעות ופינטק - שותפות מוגבלת
	2,000	1,084	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	יוניק השקעות ופינטק - שותפות מוגבלת
	15,000	1,083	קופת גמל / קרן פנסיה	ילין לפידות נ. קופות גמל בע"מ
**	60,000	1,083	חברת ביטוח	מגדל סל-אג"ח קונצרני ישראל
**	3,000	1,120	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	מגדל עשיית שוק בע"מ
	1,000	1,083	קופת גמל / קרן פנסיה	מחוג - מנהל גמל לעובדי חברת החשמל לישראל בע"מ
	70,979	1,088	מנהל תיקים	מיטב ניהול תיקים עבור קופות ענפיות
	9,656	1,085	קרן נאמנות	מיטב קרנות נאמנות בע"מ
	6,000	1,083	קרן נאמנות	מיטב קרנות נאמנות בע"מ
	3,000	1,083	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	מיילסטון קפיטל (אי.א.ר.ג'י.אס.) ש.מ.
	1,300	1,087	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ספנקריט פלמחים בע"מ

פונטיפקס בונד ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,086	5,000	
פונטיפקס הזדמנויות ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,086	4,000	
פידליטי הון סיכון בע"מ	קרן הון סיכון	1,089	1,575	
פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ	מנהל תיקים	1,106	10,000	
פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ	מנהל תיקים	1,086	15,000	
סה"כ			378,042	

* משקיעים מסווגים הקשורים למיטב ידיעת החברה לברק לאומי חתמים בע"מ שהינה מפיץ בהנפקה.

** משקיעים מסווגים הקשורים למיטב ידיעת החברה למגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ שהינה בעלת עניין בחברה :

לפרטים נוספים אודות בעלי העניין בחברה ראה דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 7.7.2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-064514). לאחר פרסום דוח מידי זה פורסמו על ידי החברה דוחות מידיים על שינויים בהחזקות של נתן חץ ואהרן גובר פרנקל ולפיהם נתן חץ מחזיק נכון ליום פרסום דוח הצעת מדף זה ב-12.15% מהון מניותיה של החברה ואהרן גובר פרנקל החזיק ביום 1.9.2026 17.15% מהון מניותיה של החברה.

בסך הכול ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת 7,300 יחידות על ידי משקיעים מסווגים הקשורים למפיצים (המפורטים בה"ש 8 בסעיף 10.1 להלן), המהוות כ- 2% מסך היחידות שניתנו לגביהן התחייבויות מוקדמות על ידי משקיעים מסווגים.

בסך הכול ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת 63,000 יחידות על ידי משקיעים מסווגים הקשורים לבעלי עניין בחברה, המהוות כ-17% מסך היחידות שניתנו לגביהן התחייבויות מוקדמות על ידי משקיעים מסווגים.

התחייבויות המשקיעים המסווגים האמורים תקראנה בסעיף זה – **"התחייבות מוקדמת"**.

3.4. קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום דוח הצעת המדף נעשתה על פי הוראות תקנות אופן ההצעה.

3.5. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות, עד השעה 12:30 בצהריים, ותופקד על ידו בחשבון המיוחד.

3.6. בהתאם לתקנות אופן ההצעה, משקיעים מסווגים, אשר התחייבו במסגרת התחייבות מוקדמת כמפורט לעיל, רשאים ביום המכרז להעלות את מחיר היחידה (במדרגות של 1 ש"ח, כמפורט בסעיף 2.5 לעיל) לעומת מחיר היחידה שנקב בהתחייבותם המוקדמת וכמפורט בטבלה לעיל, על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות.

3.7. המשקיעים המסווגים יהיו רשאים להזמין במועד המכרז כמות יחידות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת כמפורט בטבלה לעיל, ואולם יחידות עודפות שיוזמנו כאמור לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעת מדף זה, אלא כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור.

3.8. המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.75% מהתמורה הכוללת המחושבת לפי המחיר ליחידה בגין יחידות שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות.

4. יתר תנאי ניירות הערך המוצעים

- 4.1. לפרטים אודות תנאי הפירעון של אגרות החוב (סדרה טז') והריבית בגין ראו סעיף 1.1 לעיל.
- 4.2. התשלומים על חשבון הקרן בגין אגרות החוב (סדרה טז') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') ביום 22 בפברואר של כל אחת מן השנים 2032 עד 2040 (כולל).
- 4.3. התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה יטז') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') ב-22 בפברואר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2040 (כולל).
(כל אחד מהתאריכים הנזכרים בס"ק 4.1.2 ו-4.1.3 ייקרא להלן: "היום הקובע טז'" או "היום הקובע י").
- 4.4. פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום התשלום האחרון, 28 בפברואר 2040 (להלן בסעיף 4.1 זה: "התשלום האחרון") ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה טז') לידי החברה ביום התשלום האחרון, 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.
- 4.5. תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה טז') ייעשו בכפוף לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 3 ובסעיף 4 לתנאים שמעבר לדף שבשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז').
- 4.6. מובהר כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב של אגרות החוב (סדרה טז') ביום הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום (ריבית או קרן וריבית, לפי העניין) בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.
- 4.7. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בקשר עם אגרות החוב (סדרה טז') יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום מכל סוג שהוא (לרבות ריבית פיגורים), והיום הקובע לצורך קביעת הזכות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.
- 4.8. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב (סדרה טז'), וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 5.3 לתנאים שמעבר לדף בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טז').
- 4.9. (א) לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב בעקבות מחיקה ממסחר ביוזמת הבורסה, ראו סעיף 6.1 לשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז').
(ב) לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב ביוזמת החברה, במקרים של הפרת אמות מידה פיננסיות מסויימות, ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז').
- 4.10. לפרטים אודות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה טז'), לרבות התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות (ובכלל כן, פרטים בדבר מנגנון המאפשר לחברה ליצור בטוחות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') במקרים מסוימים חלף עמידה בחלק מאמות המידה הפיננסיות, ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז').
- 4.11. לפרטים בדבר מנגנון התאמה בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה טז'), כתוצאה משינוי בדירוג או כתוצאה מאי עמידה באמת מידה פיננסית, ראו סעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז').

4.12. אגרות החוב (סדרה טז') תעמודנה בדרגה שווה ביחס לסכומים המגיעים בגין, פרי פסו, בין לבין עצמן ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

4.13. תניות חוזיות ובטחונות:

לפירוט אודות מנגנוני ההגנה הקבועים בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז'), בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך מיום 9 באוגוסט 2020 ("עמדת סגל משפטית 103-41: גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטרי נאמנות"), ראו נספח א' המצורף לדוח זה.

4.14. לפירוט נוסף בדבר יתר תנאי אגרות חוב (סדרה טז') המוצעות על פי דוח הצעת המדף, ראו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טז').

4.15. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טז') ו/או בקשר לאגרות החוב (סדרה טז'), יגברו הוראות שטר הנאמנות. נכון למועד הדוח, אין סתירה בין הוראות תשקיף המדף ו/או דוח הצעת המדף להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טז').

4.16. החברה מתחייבת לרשום את אגרות החוב (סדרה טז') אשר יונפקו על פי דוח הצעת המדף למסחר בבורסה על שם החברה לרישומים.

5. מיסוי וניכיון

5.1. ניכיון

אופן חישוב הניכיון לצרכי מס במקור בגין אגרות חוב (סדרה טז') במסגרת הרחבות עתידיות

אגרות החוב (סדרה טז') הונפקו לראשונה בספטמבר 2025 ללא ניכיון. בהנפקה על פי דוח הצעת מדף זה וכן בהנפקות עתידיות (ככל שהדבר יהיה רלוונטי), החברה תעשה שימוש באישור שקיבלה מרשות המיסים לעניין חישוב שיעור ניכיון משוקלל בגין אגרות החוב האמורות, ולפיו ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים לאגרות החוב (להלן: "שיעור הניכיון המשוקלל"). בהתאם לאישור מרשות המיסים מיום 12.4.2026 להסדר ב"מסלול ירוק" בקשר עם אגרות החוב (סדרה טז') שהתקבל בחברה, החברה תחשב את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב ותודיע בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, ולפני הרישום למסחר, את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד של הסדרה. במועדי הפדיון של אגרות החוב (סדרה טז') ינוכה מס לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין.

במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון.

נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה טז') עד לפירעון אגרות החוב המוחזקות על ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי דין.

אגרות החוב (סדרה טז') שיונפקו על פי דו"ח הצעת המדף יונפקו בפרמייה שכן אגרות החוב (סדרה טז') מוצעות במחיר המינימלי, שהינו מעל לערכן המתואם שהינו נכון ליום 23 בספטמבר 2026 – 103.6 אג' (קרן + ריבית), לכל 1 ש"ח ע.ג..

האמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל. יצוין, כי ביחס ל"יחיד שהיה לתושב 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 ייעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה"³ או כ"בעלי מניות מהותיים"⁴, 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.

לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על פי דוח הצעה זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

5.2.1 רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים:

בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ממכירת נייר ערך על ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כרווח הון ריאלי וכשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת, זאת, ובלבד שמכירת ניירות הערך אינה מהווה הכנסה מעסק בידי היחיד ושלא תבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל נייר הערך. לגבי מכירת ניירות ערך על ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה-קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר⁵, בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בחברה במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור (להלן: "בעל מניות מהותי"), שיעור המס בגין רווח ההון הריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%. כמו כן, יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלוש אחוזים (30%), עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) או 101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או "משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה שאז יחול שיעור מס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2026).

בנוסף לאמור לעיל, על הכנסה בידי יחיד יוטל מס יסף, בשיעור של 3%. מסכום הכנסתו החייבת העולה על 721,560 ש"ח (נכון לשנת 2026) ובשיעור של 2% נוספים על הכנסתו החייבת ממקור

³ כהגדרת מונח זה בסעיף 3(ט) לפקודה.

⁴ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

⁵ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

הונו, העולה על 721,560 ש"ח (נכון לשנת 2026) ואשר כוללת בין היתר הכנסות מרווח הון, שבח מקרקעין, הכנסות מדיבידנד, ריבית והפרשי הצמדה, דמי שכירות או מכירת מקרקעין כל עוד אלו אינם מגיעים לכדי עסק בידיו.

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (לשנת 2026 – 23%).

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור, בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף 9(2) לפקודה. בהתאם להוראות סעיף 129 לפקודה, על הכנסתה החייבת של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם), כמשמעותם בפקודה, פטורים ממס על רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים וזאת אם רווח ההון אינו במפעל הקבע של תושב החוץ בישראל, ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בה, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים, של חבר בני האדם תושב החוץ במישרין או בעקיפין, כאמור לפי סעיף 68 לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, אפשר שיחולו הוראות פטור של אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המסים.

5.2.2 ניכוי במקור על רווח הון מניירות ערך

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם להוראות תקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 (להלן: "**תקנות הניכוי מרווח הון**"), "חייב" (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס, באמצעות חברי הבורסה, בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם (23% בשנת 2026). זאת, בכפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה 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 ידם.

אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה בגין מכירה כאמור.

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

הוראות תקנות ניכוי רווח הון לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהינו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14

ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור. כמו כן לא ינוכה מס במקור על ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים.

5.2.3 שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות החוב המוצעות

בהתאם לסעיפים 125ג(ב) ו-125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור שלא יעלה על 25% על ההכנסה מריבית, לרבות דמי ניכיון במקורם באגרת חוב צמודה למדד, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה שיעורי המס המופחתים כאמור, החלים על יחיד, לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" לפי סעיף 12(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע ניכוי של הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב שעליו משולמת הריבית; (3) היחיד הוא "בעל מניות מהותי" - כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה – בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד הוא עובד בחברה המשלמת את הריבית או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עם החברה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם; (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחול מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2026).

בנוסף לאמור לעיל, על הכנסה בידי יחיד יוטל מס יסף, בשיעור של 3% מסכום הכנסתו החייבת העולה על 721,560 ש"ח (נכון לשנת 2026) במסגרת תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025 נקבע, בין היתר, העלאת שיעור מס יסף על רווחים פסיביים ב-2% נוספים, שיחולו בתנאי שכלל ההכנסה העולה על 721,560 ש"ח איננה משכר, אלא כולה ממקורות הוניים (שכירות, דיבידנד, הפרשי הצמדה, רווח משבח ממכירה של דירה חייבת, רווחי הון וכד').

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 לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, שמקורן באגרת חוב נסחרת בבורסה הינו שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2026).

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או מדמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או ממשלח יד, אלא אם נקבע אחרת.

בהתאם להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, תושב חוץ פטור ממס על הכנסה מריבית, מדמי ניכיון או מהפרשי הצמדה בשל אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל ובלבד שההכנסה אינה במפעל קבע של תושב החוץ בישראל. תושב חוץ הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין למעט אחד מאלה:

- (א) תושב החוץ הנו "בעל מניות מהותי"⁶ בחבר בני האדם המנפיק, או
- (ב) תושב החוץ הינו "קרוב" כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני אדם המנפיק, או
- (ג) תושב החוץ הנו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני האדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב ובלי שהושפעו מקיומם של יחסים מיוחדים).
- יצוין, כי הפטור האמור 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.
- במקרה שלא חל הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית של תושבי חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן בניירות הערך המוצעים יחויב בהתאם להוראות הפקודה, כמפורט לעיל, או בהתאם להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, וקבלת אישור מתאים מרשות המיסים.

5.2.4 ניכוי במקור מהכנסות ריבית

בהתאם לתקנה 5(א) לתקנות הניכוי מדיבידנד וריבית, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הנ"ל) המשולמת על אגרות החוב המוצעות הצמודות למדד, הינו 25%. כמו כן, לפי תקנה 6 לתקנות האמורות, לגבי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחברה המשלמת את הריבית או שנותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, שיעור המס יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המירבי לפי סעיף 121 לפקודה כמפורט לעיל. לגבי חבר בני אדם ינוכה מס בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (נכון לשנת 2026 – 23%).

חרף האמור לעיל, שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושבי חוץ (יחיד וחבר בני אדם), עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, בכפוף לאמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל למדינת מושבו של תושב החוץ.

תשלום ריבית לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים המנויים בתוספת לתקנות הניכוי מדיבידנד וריבית, פטורים מניכוי מס במקור, וזאת לאחר המצאת אישורים מתאימים מראש. חבר הבורסה ינכה במקור מתשלומי הריבית שישולמו למחזיקי ניירות הערך, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן איגרות החוב ינכה חבר הבורסה מס במקור בגין דמי הניכיון (ככל וישנם).

יצוין כי לגבי ריבית שמשולמת לתושב חוץ החלות עליה הוראות סעיף 9(ד15) לפקודה, לא ינוכה מס במקור.

האמור לעיל כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע.

⁶ כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה.

5.2.5 מס על הכנסות גבוהות

בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד אשר הכנסתו החייבת עולה בשנת המס 2026 על 721,560 ש"ח (סכום שמתואם מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן למעט בשנים 2025 עד 2027 כאמור בתיקון 276), יהא חייב במס על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור, בשיעור נוסף של 3% על שיעורי המס האמורים לעיל. הכנסה חייבת כוללת את כל סוגי ההכנסות לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלול רק אם שווי מכירתה עולה על 5,385,285 ש"ח (לשנת 2026) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין. כמו כן, יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים (כדוגמת הכנסה מרווח הון, מריבית, מדיבדנד, מדמי שכירות וממכירת זכויות במקרקעין, שאינם הכנסה מעבודה או מעסק או מיגיעה אישית), עולה על סך של 721,560 ש"ח (נכון לשנת 2026), יהיה חייב במס נוסף בשיעור של 2% על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על התקרה כאמור (במצטבר עשוי המס הנוסף על פי סעיף 121ב לפקודה, להגיע ל- 5%) (להלן: "מס יסף").

5.2.6 קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים

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). בשנת המס בה נוצר הפסד ממכירת ניירות הערך, שאילו היה רווח הון חייב במס (יחיד או חבר בני אדם), ניתן יהיה לקזזו כנגד רווח ההון הריאלי ושבח מקרקעין שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, על פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, בין אם הרווח נוצר מנכס בישראל, ובין אם מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל- 3.5), לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר. בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה, הפסד הון ממכירת ניירות הערך כאמור בשנת המס ניתן יהיה לקיזוז גם כנגד ריבית או דיבדנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או ריבית ודיבדנד ששולמו בגין ניירות ערך אחרים באותה שנת מס (ובלבד ששיעור המס החל על הריבית והדיבדנד מנייר הערך האחר אינו עולה על השיעור הקבוע בסעיף 126א) לפקודה לגבי חבר בני אדם (23% בשנת 2026) ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) ו-125ג(ב) לפקודה לגבי יחיד (25% בשנת 2026). קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או הכנסות מריבית או מדיבדנד כאמור.

יש לציין כי בהתאמה הפסד הון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך, לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות דיבדנד או ריבית מניירות ערך אחרים באותה שנה בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי (שכן שיעור המס החל עליו בגינן, עולה על 25%).

הפסד שלא ניתן לקזזו, כולו או מקצתו, בשנת מס מסוימת, כאמור לעיל, יהיה ניתן לקיזוז כנגד רווח הון ושבח מקרקעין בלבד כאמור בסעיף 92ב) לפקודה בשנות המס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה היה ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס שבה היה ההפסד.

בהתאם לתקנות הניכוי מרווח הון, בעת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות (להלן: "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 טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

5.2.7 אופן חישוב הניכיון לצורכי ניכוי מס במקור בגין ניירות הערך המוצעים

בהתאם להוראת סעיף 2(4) לפקודה וסעיף 125ג לפקודה, דין ניכיון⁷ בגין איגרת חוב כדין ריבית החייבת במס ובניכוי במקור כאמור לעיל. ניכוי המס במקור בגין דמי הניכיון¹² יהא במועדי פדיון קרן אגרת החוב.

ככלל, בהיעדר הוראה אחרת מאת רשות המיסים, שיעור הניכיון ייקבע על פי ההפרש בין הערך ההתחייבותי של אגרות החוב לבין החלק בתמורת ההנפקה שתיוחס לאגרת החוב ככל שהפרש זה הינו חיובי.

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 אגרות 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 השליטה 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 2(4) לפקודה.

חברי הבורסה ינכו במקור מתשלומי הריבית שישלמו על ידיה למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם חובה לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פרעון קרן אגרות החוב חברי הבורסה ינכו מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל ולהלן.

5.2.8 הנפקת אגרות חוב במסגרת הרחבת הסדרה

במסגרת הרחבת סדרה בעתיד, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה סדרה שיהיה קיים באותה עת (לרבות העדר ניכיון), ייקבע לאגרות החוב הנוספות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("שיעור הניכיון המשוקלל"). החברה תחשב לפני הרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל סדרת אגרות החוב בהתאם לאותו אישור, ולפני הרישום למסחר, תגיש החברה דו"ח מידי אשר יפורסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך (המגנ"א) בו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפדיון של אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. בעת פדיון חברי הבורסה ינכו מס במקור, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, מכל סיבה שהיא, היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות חוב

⁷ האמור רלבנטי רק במקרה של הנפקות אגרות חוב (סדרה טז') נוספות בניכיון.

מהסדרה הרלוונטית, יהיה גבוה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה (לרבות העדר ניכיון), יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב מהסדרה טרם הרחבת הסדרה. החברה פנתה לרשות המיסים וקיבלה אישור לגבי קביעת שיעור ניכיון משוקלל בנוגע לסדרה זו. נדגיש כי, אישור כאמור לקביעת שיעור ניכיון משוקלל מאת רשות המיסים, ניתן באופן חד פעמי לכל הנפקה עתידית, ככל שתתרחש, של אותה סדרת אג"ח. **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 הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.**

בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בעקבות הרפורמה במס הכנסה, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום הוראותיה, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים תחיקתיים בהוראות הרפורמה. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים, לרבות לענין הסדרי המס שקיבלה החברה.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת 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 הצעת המדף; 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 הצעת המדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

6. הימנעות מעשיית הסדרים

6.1. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף, למכור את ניירות הערך אשר רכשו, מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

6.2. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 6.1 לעיל.

6.3. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 6.1 לעיל.

7. דירוג אגרות החוב

7.1. דירוג מעלות

7.1.1. ביום 23 בספטמבר 2026 הודיעה מעלות על מתן דירוג של ilAA באופן יציב להנפקת אגרות חוב שתנפיק החברה בהיקף של עד 450 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה טז'). לפרטים ראו דוח מיידי של מעלות מיום 23 בספטמבר 2026 (מספר

אסמכתא : 2026-15-087594), אשר המידע המובא בו מובא בדוח הצעת המדף בדרך של הפניה.

7.1.2. הסכמת מעלות לצירוף דוחות הדירוג המפורטים בסעיף 7.1.1 לעיל לדוח הצעת המדף מצורפת כנספח ב' לדוח הצעת המדף.

7.2. דירוג מידרוג

7.2.1. ביום 23 בספטמבר 2026 הודיעה מידרוג על מתן דירוג של Aa3.il באופן יציב להנפקת אגרות חוב שתנפיק החברה בהיקף של עד 450 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה טז'). לפרטים ראו דוח מיידי של מידרוג מיום 23 בספטמבר 2026 (מספר אסמכתא : 2026-15-087568), אשר המידע המובא בו מובא בדוח הצעת המדף בדרך של הפניה.

7.2.2. הסכמת מידרוג לצירוף דוחות הדירוג המפורטים בסעיף 7.2.1 לעיל לדוח הצעת המדף מצורפת כנספח ג' לדוח הצעת המדף.

7.2.3. לפרטים בדבר התאמה בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה טז'), כתוצאה משינוי בדירוג, ראו סעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז').

8. היתרים ואישורים

8.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך המוצעים, להנפקתם ולפרסום דוח הצעת המדף.

8.2. החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך.

8.3. **אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף, למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף או על המחיר בו הם מוצעים.**

8.4. המסחר בניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעה זה יחל סמוך לאחר רישומם למסחר.

8.5. החברה תראה את קבלת התמורה בידי רכז ההנפקה, כאילו התקבלה בידיה.

9. תשלום אגרה

בהתאם להוראות תקנה 44 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.

10. תמורת ההנפקה

10.1. התמורה הצפויה לחברה מההנפקה על פי דוח הצעת המדף, בהנחה שתירכש במסגרת המכרז מלוא הכמות המונפקת לציבור (כהגדרתה בסעיף 1.1.1 לעיל), תהיה כמפורט להלן:

התמורה הצפויה ברוטו	כ-487,350 אלפי ש"ח
בניכוי עמלות ריכוז, הפצה והתחייבות מוקדמת	
(לא כולל עמלת הצלחה) ⁸	כ-3,583 אלפי ש"ח
בניכוי הוצאות אחרות	<u>כ-257 אלפי ש"ח</u>
התמורה הצפויה נטו	כ-483,510 אלפי ש"ח

10.2. התמורה שתתקבל מהנפקה זו תשמש לפעילותה השוטפת של החברה, לרבות ביצוע השקעות ולמחזור חוב קיים, בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה ו/או הנהלת החברה כפי שתתקבלנה מעת לעת. עד לשימוש בתמורת ההנפקה, יופקדו ויושקעו כספי תמורת ההנפקה על ידי החברה, כפי שתמצא לנכון.

10.3. לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

10.4. ההצעה על פי דוח הצעת מדף זה אינה מובטחת בחיתום.

11. עדכונים לתיאור עסקי החברה החל מיום פרסום תשקיף המדף

בהתאם לאמור בתקנה 4 לתקנות ההצעה, כלל הדיווחים שהגישה החברה לאחר פרסום תשקיף המדף נכללים בדוח הצעת מדף זה על דרך הפנייה. ניתן לעיין בנוסח המלא של הדיווחים המידיים האמורים, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת: www.magna.isa.gov.il וכן באתר האינטרנט של הבורסה, בכתובת: www.maya.tase.co.il.

12. הסכמת רואי חשבון המבקרים של החברה

בהתאם לתקנה 4 לתקנות ההצעה, במועד חתימת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 ולששת החודשים ולשלושת החודשים שהסתיימו באותו תאריך, ניתנה הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, להכללה בדוח ההצעה (לרבות בדרך של הפניה) של חוות דעתם על הדוחות הכספיים של החברה.

⁸ ווליו ביס חיתום וניהול הנפקות בע"מ, לידר הנפקות (1993) בע"מ, ברק לאומי חתמים בע"מ, רוסארי שרותי חיתום (א.ש.) בע"מ ויוניקורן קפיטל בע"מ (להלן ביחד: "המפיצים") יקבלו בקשר להנפקה זו עמלת כדלקמן: הפצה בשיעור כולל של 0.1% וכן עמלת הצלחה אשר עשויה להתווסף לפי שיקול דעתה של החברה ולא יותר מ-0.02%, והכל מתמורת ההנפקה (ברוטו) (להלן ביחד: "עמלות ההפצה"). עמלות ההפצה יחולקו בין המפיצים לפי שיקול דעתה של ווליו ביס חיתום וניהול הנפקות בע"מ. רכז ההנפקה יהיה זכאי לעמלה בסך של 25 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. מר נתן חץ (יו"ר הדירקטוריון של החברה) ורעייתו מחזיקים כ-15.76% בהון חברת ווליו ביס בע"מ שהינה בעלת השליטה בווליו ביס חיתום וניהול הנפקות בע"מ.

13. חברי הדירקטוריון

הדירקטורים בחברה נכון ליום פרסום דוח הצעת מדף זה הינם ה"ה: אבירם ורטהיים (יו"ר), נתן חץ, צבי אקשטיין, (דח"צ), אילן גיפמן, סאמר חאגי יחיא (דח"צ), בת שבע משה (דירקטורית בלתי תלויה), רוני פטישי-חילים (דירקטורית בלתי תלויה), שלומי שוב (דח"צ) ואדוה שרביט.

להלן חוות דעת משפטית שניתנה לחברה על ידי עו"ד חנן פלדמוס המכהן כיועץ המשפטי של החברה:



23 בספטמבר 2026

לכבוד
אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ
רחוב ז'בוטינסקי 2
רמת גן

הנדון: דוח הצעת מדף של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") מיום 23 בספטמבר 2026 בדבר הצעה לציבור של אגרות חוב (סדרה טז') בדרך של הרחבת סדרה (להלן: "דוח הצעת המדף" ו-"ניירות הערך המוצעים", בהתאמה)

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה מיום 16.4.2024 הנושא תאריך 17.4.2024 ולדוח הצעת מדף זה, אשר מפורסם מכוחו, הנני לחוות דעתי כדלקמן:

(א) הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף תוארו נכונה בדוח הצעת המדף.
(ב) לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף בדרך המתוארת בדוח הצעת המדף.

(ג) הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.

הנני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

חנן פלדמוס, עו"ד

יועץ משפטי

החברה:

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

הדירקטורים:

אבירם ורטהים, יו"ר

נתן חץ

צבי אקשטיין

אילן גיפמן

סאמר חאג' יחיא

בת שבע משה

רוני פטישי-חילים

שלומי שוב

אדוה שרביט

נספח א' - תניות חוזיות ובטחונות

בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך מיום 9 באוגוסט 2020 ("עמדת סגל משפטית 103-41: גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטרי נאמנות"), להלן פירוט מנגנוני ההגנה הקבועים בשטר הנאמנות של אג"ח (סדרה טז') (להלן: "אגרות החוב"):

1. תניות חוזיות ובטחונות:

ספרור		קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
1.1	תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים	לא קיים	-	-
	[בתיאור יש להתייחס לסוג הנכס המשועבד (כדוגמת: מניות בחברה, חשבון עודפים, נכס ספציפי וכדומה), וכן לדרגת השעבוד]			
1.2	תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף	לא קיים	-	-
1.3	התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	קיים - ס' 5.1 לשטר הנאמנות	א. החברה מתחייבת לא ליצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שיעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו לפחות 5 ימי עסקים מראש, וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו לטובת מחזיקי אגרות החוב. ב. לחברה הזכות, בכל עת, לשעבד את נכסיה, כולם או חלקם, בשעבודים קבועים לרבות יצירת שעבוד שוטף בקשר עם מתן אותם שעבודים קבועים (על מנת ליישם את השעבוד הקבוע), ובמקרה כאמור לא תחול הוראת סעיף (א) לעיל.	כן, ראה ס' 2.11 להלן.
1.4	התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות	קיים	ראו פירוט בסעיף 3 להלן	כן

1.5	התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות	קיים ס' 15.17 לשטר הנאמנות	ככל שהדבר בשליטתה, החברה תפעל לכך שעד תום תקופת אגרות החוב יהיו אגרות החוב שבמחזור במעקב דירוג על ידי חברה מדרגת כלשהי (לפחות אחת). לצורך כך תמסור החברה לחברה המדרגת את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת.	כן, ראה סעיף 2.32 להלן.
1.6	התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות	לא קיים	-	-
1.7	התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות	לא קיים	-	-
1.8	מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף	קיים ס' 3.6 לשטר הנאמנות	הרחבה של אגרות חוב תבוצע רק בכפוף לכך ש: (1) ההרחבה לא תגרום להורדת דירוג הסדרה, לעומת הדירוג ערב ההרחבה (אלא אם דירוג הסדרה לאחר ההרחבה יהיה שווה או גבוה מ-A "פלוס", שאז התנאי האמור לא יחול); וכן (2) לא קמה איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בסעיף 7.1. לשטר הנאמנות; וכן (3) החברה עומדת באמות מידה פיננסיות מסויימות. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה להנפיק ניירות ערך כלשהם של החברה, לרבות הרחבה והנפקה של סדרות אגרות חוב אחרות בכל דרך אחרת לפי הדין.	כן ראה ס' 2.10-2.11 להלן.
1.9	מגבלה על חלוקת דיבידנדים	קיים ס' 7.1.17 לשטר הנאמנות	אחת מהעילות לפירעון מיידי עוסקת בנושא חלוקת דיבידנדים כדלקמן: (1) החברה תכריז על דיבידנד העולה על הסכום המותר במועד בו ההון העצמי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) של החברה לרבות כתוצאה מחלוקת הדיבידנד, יהיה נמוך מסכום בשקלים חדשים השווה לסך של 2.6 מיליארד ש"ח. (2) החברה תכריז על דיבידנד אשר כתוצאה ממנו יפחת ההון העצמי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) של החברה אל מתחת ל- 2.2 מיליארד ש"ח.	כן

	(3) ביצוע חלוקה של דיבידנד על ידי החברה יגרום להפרה של אחת או יותר מהתחייבויותיה המהותיות של החברה לפי שטר הנאמנות ולפי תנאי אגרות החוב. לעניין זה: המונח "הסכום המותר" משמעו FFO בתוספת רווח ממימוש נכסים ובניכוי דיבידנדים שהוכרוזו, והכל מתחילת השנה הקלנדרית במצטבר. יובהר כי ככל שהחברה לא חילקה את מלוא הסכום המותר בשנה קלנדרית מסויימת, תועבר יתרת הסכום האמור לשנים הבאות. המונח "רווח ממימוש נכסים" משמעו עודף התמורה (ככל שיהיה), מעבר לעלותם ההיסטורית של הנכסים אשר מומשו. המונח "חלוקה" כמשמעו בחוק החברות לרבות רכישת מניות של החברה על ידי החברה ו/או חברה בת בבעלות מלאה של החברה. המונח "ההון העצמי" משמעו ההון העצמי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים של החברה.			
1.10	מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	קיים ס' 16.3 לשטר הנאמנות	בכל מקרה בו יתקיים איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.16 (אי עמידה בהון עצמי מינימאלי), 7.1.18 (אי עמידה ב היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין שווי החזקות החברה) ו-7.1.19 (אי עמידה ביחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- FFO) לשטר הנאמנות, ככל שהם תקפים (ראה ס"ק 5.3 לשטר הנאמנות), וכל עוד הדבר לא תוקן (וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה בקשר עם אותם אירועים); החברה (לרבות באמצעות תאגידים בשליטה אשר אינם חברות ציבוריות או חברות אגרות חוב) לא תתקשר בעסקה חריגה עם בעל השליטה⁹ בה (ככל שיהיה כזה) או בעסקה חריגה עם אדם אחר שלבעל השליטה בה (ככל שיהיה כזה) יש עניין אישי בעסקה, למעט התקשרות עם מנכ"ל החברה או עם חברה בשליטתו, בהסכם למתן שירותי ניהול ולמעט ביטוח,	כן ראה ס' 2.10-2.11 להלן.

⁹ נכון ליום פרסום דוח הצעת מדף זה, לא קיים גרעין שליטה בחברה.

	שיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה מקרב בעלי השליטה או קרוביהם, והכל ככל שעסקאות כאמור, אושרו כדין על ידי האסיפה הכללית, כנדרש על פי דין. האמור לעיל הינו למעט אם התקבל לכך אישור מחזיקי אגרות החוב מראש, בהחלטה רגילה.			
1.11	מגבלות על שינוי שליטה	לא קיים	-	-
1.12	מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים	קיים (ס' 5 לאגרת החוב)	כן	ריבית המוצא שתישאנה אגרות החוב תותאם בגין: 1. שינוי בדירוג אגרות החוב, כמפורט בסעיף 5.1 לאגרת החוב. 2. אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים מסכום בשקלים חדשים השווה לסך של 2.2 מיליארד ש"ח. 3. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין שווי החזקות החברה, על בסיס דוחות סולו מורחב כמפורט בדוחות הכספיים של החברה, יעלה על 0.8; 4. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- FFO על בסיס סולו מורחב של החברה, כמפורט בדוח הכספי השנתי של החברה, עלה על 25. בכל אחד מהמקרים המנויים בס"ק 2-4, תתווסף ריבית בשיעור שנתי של 0.25% אך בשום מקרה לא יותר מ-0.5% לשנה, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים הראשונים מהם עולה כי אירע אחד מהאירועים הנזכרים בס"ק אלו ועד תום תקופת הריבית הנוספת כהגדרתה בסעיף 5.2.2 לאגרת החוב.

2.) עילות לפירעון מידי:

ספרור	העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות / הסבר
2.1	חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן	קיים- ס' 7.1.24 לשטר הנאמנות	חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן
2.2	הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדוחות הכספיים של החברה	לא קיים	-
2.3	תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן	קיים - 7.1.1 לשטר הנאמנות	החברה לא עמדה בתשלום על פי תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בתוך 14 ימים לאחר שהגיע מועד פירעונו.
2.4	חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי	קיים – ס' 7.1.14 לשטר הנאמנות	אם סדרת אגרות חוב של החברה הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב או סדרת אגרות חוב מהותית אחרת של החברה או הלוואה מהותית אחרת של החברה הועמדה לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את אגרות החוב מהסדרה המהותית האחרת או את ההלוואה המהותית האמורה, לפי העניין, תוך 30 יום ממועד שהועמדו לפירעון מיידי.
2.5	Cross Default/Cross Acceleration : (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)		לעניין זה "סדרת אגרות חוב מהותית אחרת" ו- "הלוואה מהותית אחרת" משמעו סדרת אגרות חוב (אחת או יותר) שאינה נסחרת בבורסה או הלוואה (אחת או יותר) שיתרת הערך ההתחייבתי שלה או יתרתה, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, מהווה (במצטבר) 10% (ובמקרה בו לחברה קיימות הלוואות ללא יכולת חזרה (Non-Recourse) – 12.5%) או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על בסיס סולו מורחב, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד או 280 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת שטר הנאמנות, לפי הגבוה. לעניין זה "התחייבויות פיננסיות" – התחייבויות החברה כלפי גופים בנקאיים או מוסדיים וכן מחזיקי אגרות חוב של החברה במחזור. מובהר כי הלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) לא ייחשבו לעניין זה כסדרות או הלוואות מהותיות.

2.6	ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	קיים – ס' 7.1.20 לשטר הנאמנות	אם דירוג אגרות החוב הנו נמוך מדירוג BBB מינוס במשך שני רבעונים רצופים. על אף האמור, ככל שדירוג אגרות החוב הינו נמוך מ BBB מינוס כתוצאה מהורדת דירוג טכני בלבד (כהגדרת המונח בסעיף 5.1.8 בתנאים הרשומים באגרת החוב מעבר לדף) לא תקום עילה לפירעון מיידי על פי הסעיף.
2.7	המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	קיים - 7.1.9 לשטר הנאמנות	אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה, או חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מלהמשיך בעסקיה, כפי שאילו יהיו מעת לעת.
2.8	מימוש שעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	קיים – ס' 7.1.6 לשטר הנאמנות	מומש שעבוד על נכסי החברה (כולם או רובם) או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור (כולם או רובם); והפעולה לא תבוטל, בתוך 45 ימים ממועד הטלתה או ביצועה. לחברה לא תינתן תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. המונח רוב הנכסים משמעו מעל 50% לפי שווי בדוחות הכספיים האחרונים של החברה, על בסיס סולו מורחב.
2.9	אי פרסום דוחות כספיים במועד הרלוונטי	קיים – ס' 7.1.10 לשטר הנאמנות	אם החברה לא תפרסם דוחות כספיים שנתיים או רבעוניים במועד הנדרש ממנה על פי דין, ולא תיקנה זאת תוך 30 ימים ממועד זה או תוך מועד אחר שאושר על ידי רשות מוסמכת, לפי המאוחר.
2.10	הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות	קיים – ס' 7.1.2 לשטר הנאמנות	אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, או אם לא תקיים אילו מהתחייבויותיה המהותיות שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים מהיום שנודע לחברה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה. למען הסר ספק יובהר כי הפרה של התחייבותה כאמור בס"ק 16.3 לשטר הנאמנות, תהווה הפרה יסודית של שטר הנאמנות.
2.11	הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים		
			על אף האמור לעיל, הפרת התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף בתנאים האמורים בהוראות ס"ק 5.1 לשטר הנאמנות ו/או הרחבה של אגרות החוב שלא על פי האמור בסעיף 3.6 או 5.4.4 לשטר הנאמנות, לפי

			העניין, תהווה עילה לפירעון מיידי ככל שלא תוקנה בתוך 7 ימים מהיום שנודע לחברה על דבר ההפרה.
2.12	הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	קיים – ס' 7.1.12 לשטר הנאמנות	בוצע מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה בדיווח מיידי והחברה הקולטת (ככל שאיננה החברה), כלפי מחזיקי אגרות החוב, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי החברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות חוב. לעניין זה "מיזוג" – כמשמעותו לעניין החלק השמיני והתשיעי של חוק החברות, התשנ"ט – 1999. למרות האמור לעיל מיזוג בין חברות בנות מאוחדות של החברה בבעלות מלאה, וכן של חברות בנות מאוחדות של החברה בבעלות מלאה לתוך החברה, לא יחשב למיזוג.
2.13	מכירת רוב נכסי המנפיק	קיים – ס' 7.1.23 לשטר הנאמנות	בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה; פירושה מכירת נכסים שבבעלות החברה או חברות מאוחדות, בבעלותה המלאה של החברה, שבוצעה במהלך 12 חודשים רצופים, ששוים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו על ידי החברה או חברות המאוחדות, בבעלות מלאה של החברה, באותה תקופה של 12 החודשים הרצופים הנ"ל, עולה על שיעור של 40% מסך הנכסים על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו על בסיס סולו מורחב. למרות האמור לעיל, מכירה של נכסים בשיעור העולה על 40% כאמור, לא תיחשב הפרה ובלבד שעל פי הודעת החברה התמורה מיועדת לרכישת נכס (על ידי החברה או על ידי חברה מאוחדת בבעלותה המלאה) או השקעה נוספת לרבות השקעה בחברות מאוחדות והכל בתחום פעילותה של החברה כמפורט בס"ק 7.1.13 לשטר הנאמנות.
2.14	התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק	קיים – ס' 7.1.13 לשטר הנאמנות	בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה באופן שעיקר פעילות החברה אינו בתחום הנדל"ן או בתחום הנדל"ן וגם בתחום האנרגיה.
2.15	מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X	קיים – ס' 7.1.4 לשטר הנאמנות	אם החברה קיבלה החלטת פירוק או אם ניתן צו פירוק זמני או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או נתמנה מפרק זמני על ידי בית משפט או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון ו/או תתקבל החלטה בת תוקף לפירוק החברה, או אם ניתן צו פירוק קבוע או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה מפרק קבוע או כל

			גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון ביחס לחברה על ידי בית המשפט או מונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון (למעט פירוק קבוע למטרות מיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהועבר לידי הנאמן אישור דירקטוריון החברה לפיו החברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של היישות הקולטת לקיים את מלוא ההתחייבויות כלפי המחזיקים על פי אגרת החוב ושטר זה במועדן, והנאמן לא יידרש לבדוק את נכונות האמור באישור זה) והמינוי כאמור או ההחלטה כאמור או הצו כאמור, למעט ביחס לצו פירוק קבוע וחלוט וכן ביחס לכך שהחברה קיבלה החלטת פירוק או מונה מפרק קבוע, לא בוטלו תוך 30 ימי עסקים אך לא יותר מ- 45 ימים מיום נתינתם. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס להחלטות או לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
2.16	הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים – ס' 7.1.6 לשטר הנאמנות	אם יוטל עיקול על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור (כולם או רובם); והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. לחברה לא תינתן תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. המונח רוב הנכסים משמעו מעל 50% לפי שווי בדוחות הכספיים האחרונים של החברה, על בסיס סולו מורחב.
2.17	מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	קיים – ס' 7.1.8 לשטר הנאמנות	אם יקרה אחד מן האירועים המפורטים להלן: (1) אם ניתן צו למינוי כונס נכסים זמני או קבוע או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע לחברה או לנכסיה המהווים את מרבית הנכסים של החברה על בסיס סולו מורחב, והמינוי לא יבוטל תוך 45 ימים. לחברה לא תינתן תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה או במקרה של מתן צו

			למינוי כונס נכסים קבוע לחברה או לרוב נכסיה. (2) אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה כולם או רובם אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 יום ממועד הגשתה. יודגש בזה כי במקרה בו ינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע לחברה כאמור בס"ק (1) לעיל יחול האמור בסעיף הנ"ל ולא יחול האמור בסעיף זה. (3) אם החברה הגישה בקשה למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או לכינוס נכסים על כל או רוב נכסיה. המונח רוב הנכסים של החברה משמעו מעל 50% לפי שווי בדוחות הכספיים האחרונים של החברה, על בסיס סולו מורחב.
2.18	המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	קיים – ס' 7.1.9 לשטר הנאמנות	אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה, או חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מלהמשיך בעסקיה, כפי שאלו יהיו מעת לעת.
2.19	החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	קיים – ס' 7.1.26 לשטר הנאמנות	במידה ואגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה ו/או החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך
2.20	מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	לא קיים	-
2.21	בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	קיים – ס' 7.1.11 לשטר הנאמנות	אם ניתן צו הקפאת הליכים לחברה או כל צו דומה לפי חוק חדלות פירעון (לבקשת צדדים שלישיים) או הוגשה על ידי החברה בקשה לפשרה או לעשות הסדר עם נושי החברה בהתאם לחוק חדלות פירעון או בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות (למעט: (1) למטרת מיזוג העומד בתנאים הקבועים בסעיף 7.1.12 לשטר הנאמנות ו/או שינוי במבנה החברה (לרבות פיצול) שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה; ו- (2) עשיית הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב ושאינם אסורים לפי תנאי שטר זה) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן, או אם תוגש בקשה לפי חוק חדלות פירעון או לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא

			בהסכמתה) והבקשה או הצו לא הוסרו או בוטלו, תוך 45 ימים מהגשתם או נתינתם, לפי העניין. יובהר כי רכישת אגרות חוב על ידי החברה או חברות בנות שלה לא תחשב להסדר עם נושי החברה לצורך סעיף זה. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה
2.22	הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018	לא קיים*	*עילת פירעון מיידי מתקיימת אם ניתן צו. ראה סעיפים 7.1.4, 7.1.8 ו-7.1.11.2 לשטר הנאמנות.
2.23	הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018	לא קיים**	**עילת פירעון מיידי מתקיימת אם ניתן צו ראה סעיף 7.1.11.2 לשטר הנאמנות.
2.24	הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	קיים – ס' 7.1.15 ; 7.1.26 לשטר הנאמנות	אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעייתה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 45 ימים ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה. וכן - במידה ואגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה ו/או החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.
2.25	הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	קיים – ס' 7.1.2 לשטר הנאמנות	הפרת התחייבות החברה להרחבה של אגרות החוב שלא על פי האמור בסעיף 3.6 ו- 5.4.4 לשטר הנאמנות.
2.26	אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	קיים – ס' 4 ו- 7.1.2 לשטר הנאמנות	הפרת תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, או אי קיום אילו מהתחייבויותיה המהותיות שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים מהיום שנודע לחברה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.
2.27	נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	קיים – ס' 7.1.2 לשטר הנאמנות	
2.28	הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפקדון להוצאות מיוחדות	קיים – ס' 7.1.2 לשטר הנאמנות	
2.29	מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	קיים – ס' 7.1.4 לשטר הנאמנות	מונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון (למעט פירוק קבוע למטרות

			מיזוג עם חברה אחרת בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות) והמינוי כאמור או ההחלטה כאמור או הצו כאמור, למעט ביחס לצו פירוק קבוע וחלוט וכן ביחס לכך שהחברה קיבלה החלטת פירוק או מונה מפרק קבוע, לא בוטלו תוך 45 ימים מיום נתינתם. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס להחלטות או לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
2.30	הפרת מצג מהותי	קיים – ס' 7.1.3 לשטר הנאמנות	אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון ו/או אינו מלא, ובמקרה שמדובר בהפרה הניתנת לתיקון – ההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים מהיום שנודע לחברה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.
2.31	הפרת התחייבות ביחס לחלוקה (דיבידנד)	קיים – ס' 7.1.17 לשטר הנאמנות	ראה פירוט בסעיף 1.9 לעיל.
2.32	הפסקת דירוג	קיים – ס' 7.1.22 לשטר הנאמנות	אם הופסק על ידי כל חברות הדירוג המדרגות את איגרות החוב של החברה, דירוג אגרות החוב לתקופה העולה על 60 ימים רצופים עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה.
2.33	חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה	קיים – ס' 7.1.25	אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

3. דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות:

ספרור	אמת מידה	סעיף בשטר	פירוט אמת המידה
3.1	מינוף פיננסי – הון עצמי מינימאלי	ס' 7.1.16 לשטר הנאמנות	אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך ארבעה רבעונים רצופים, מסכום בשקלים חדשים השווה לסך של 2.2 מיליארד ₪;
3.2	מינוף פיננסי – יחס בין החוב הפיננסי נטו לבין שווי החזקות	ס' 7.1.18 לשטר הנאמנות	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין שווי החזקות החברה, על בסיס דוחות סולו מורחב כמפורט בדוחות הכספיים של החברה, יעלה במשך ארבעה רבעונים רצופים על 0.8; למרות האמור, ס"ק זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בשעבוד קבוע ראשון בדרגה בכפוף

			וכמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות, וכל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף. לעניין סעיף זה שווי החזקות החברה משמעו הסכום המצרפי של נכסיה והכל כפי שמופיע בדוחות הכספיים סולו מורחב של החברה.
3.3	יחסי רווחי-ת - יחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- FFO	ס' 7.1.19 לשטר הנאמנות	במשך שתי שנים קלנדריות רצופות היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- FFO על בסיס סולו מורחב של החברה, כמפורט בדוח הכספי השנתי של החברה, עלה על 25. למרות האמור, ס"ק זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בשעבוד קבוע ראשון בדרגה כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות, וכל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף
3.4	יחסי נזילות	לא קיים	
3.5	יחסי יעילות תפעול-ת - יחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה- FFO	קיים – ס' 7.1.19 לשטר הנאמנות	ראה בסעיף 3.3 לעיל

נספח ב'

מכתב הסכמה להכללה של מעלות

23 בספטמבר 2026

לכבוד
אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ
שלום רב,

הנדון: דירוג לאג"ח

הרינו להודיעכם כי S&P מעלות קבעה דירוג 'ilAA' לאג"ח שיונפקו לציבור על ידי אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: ה"חברה") באמצעות הרחבת סדרה ט"ז, בסך של עד 450 מיליון ₪ ע.ג. (להלן: ה"דירוג") כפי שפורסם בדוחות הדירוג מיום 22 בספטמבר 2026 ומיום 23 בספטמבר 2026 (להלן: "דוח הדירוג").

בהתייחס לזאת, ברצוננו להדגיש כי הדירוג לאיגרות החוב נקבע, בין היתר, על סמך טיטוט דוח הצעת המדף המעודכנת שהתקבלה אצלנו ביום 23 בספטמבר 2026 (להלן: "טיטוט דוח הצעת המדף"), ועל בסיס מבנה ההנפקה המוצעת וייעוד תמורת ההנפקה שמסרתם לנו.

בכל מקרה בו דוח הצעת המדף כפי שיפורסם (להלן: "דוח הצעת המדף הסופי") יכלול שינויים במבנה ההנפקה, במטרת ההנפקה ו/או שינויים אחרים לעומת הנוסח של טיטוט 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 טיטוט 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 טיטוט דוח הצעת המדף.

בכפוף לאמור לעיל, אנו מסכימים כי דוח הדירוג יכלול במלואו בדוח הצעת המדף הסופי כפי שיפורסם, 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 6 באוקטובר 2026. 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) בטיטוט דוח הצעת המדף, ואינה בוחנת את כל האמור בה או בדוח הצעת המדף הסופי או במסמכים נוספים הקשורים בטיטוט דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי, לרבות תיאור של מסמכים כאמור בטיטוט דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי.

בברכה,

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

נספח ג'

מכתב הסכמה להכללה של מידרוג

23.09.2026

לכבוד

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

הנדון: צירוף דוחות דירוג לדוח הצעת מדף

בהמשך לפנייתכם הננו לאשר לכם לצרף את דוח פעולת הדירוג מיום 22.09.2026 ודוח עדכון פעולת הדירוג מיום 23.09.2026 (להלן: "דוחות הדירוג") שבוצעו לאלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "החברה"), ובלבד שיצורפו במלואם, ללא השמטות ו/או שינויים, ואתם רשאים לצרפם, לרבות בדרך של הפניה לדוח הצעת מדף להנפקת אגרות חוב (סדרה טז') של החברה אשר צפוי להתפרסם בחודש ספטמבר 2026.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על אישור צירוף זה ועל דוחות הדירוג.

הנכם נדרשים לאשר למידרוג בכתב, טרם פרסום דוח הצעת המדף דלעיל, כי נוסחו של דוח הצעת המדף שהתפרסם זהה לנוסח שנמסר למידרוג במסגרת תהליך הדירוג.

הסכמתנו לצירוף דוחות הדירוג כאמור הינה בתוקף למשך 60 יום ממועד מכתבנו זה, ואין לכלול ו/או לצרף את דוחות הדירוג לדוח הצעת המדף לאחר מועד זה, ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.

בכבוד רב,

סיגל יששכר, סמנכ"ל

ראשת תחום נדל"ן