

## החברה בוחנת הנפקה לציבור של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד') צמודות למדד ומדורגות A2.il (אופק שלילי) על ידי מידרוג

**המכרז לציבור מתקיים היום! יום חמישי ה-24 לפברואר**  
**הזמנות דרך חברי הבורסה והבנקים בין השעות 9:30-16:30**

### תמצית תנאי האג"ח

שם נייר	מנרב סדרה ד'
דירוג	A2.il ע"י מידרוג (אופק שלילי)
הצמדה	מדד המחירים לצרכן**
תשלומי ריבית	בתשלומים חצי שנתיים ביום 15 באפריל וביום 15 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022-2032. תשלום ראשון באוקטובר 2022 ואחרון באפריל 2032
תשלומי קרן	תשעה תשלומים שנתיים שווים ביום 15 באפריל בכל אחת מהשנים 2024-2032
מח"מ	כ- 5.9 שנים
ריבית במכרז המוסדי	<b>1.57% משקפת תשואה אפקטיבית של 1.575% ומרווח אפקטיבי של 276 נ.ב.</b>

\* הנתונים בטבלה הינם לנוחות בלבד, האחריות לבדיקתם הינה על המשקיע. נתונים נכון ליום 23 בפברואר לאחר סגירת המסחר  
\*\* צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר שפורסם ביום 15.2.22

### אודות החברה קבוצת מנרב בע"מ

- חברה ליזמות נדל"ן, זכינות (PFI/BOT) נכסים מניבים וקבלנות ביצוע לבינוי ותשתיות מהמובילות בישראל.
- נוסדה בשנת 1969 והשלימה מאז ייזום בניית אלפי יח"ד בארץ ובעולם.
- ביצעה עבודות בניה מהגדולות בארץ ביניהן: עיר הבה"דים, מנהרת הרכבת המהירה לי"ם, נתב"ג 2000.
- הקבוצה משכירה ומנהלת נכסים מניבים בבעלותה ובשיתוף ה-BOT בשטח (בנוי) של כ- 80 אלפי מ"ר.
- שותף מנהל (GP) במספר מיזמי נדל"ן למגורים בארה"ב.
- ל-2021.9 לחברה צבר הזמנות בהיקף של כ-3 מיליארד ₪.
- באוגוסט 2021 הושלמה עסקת המכירה של מניות קבוצת מנרב לקבוצה בהובלת קבוצת אסנס בתמורה לכ-746.5 מ' ₪. ממועד זה החברה הפכה לחברת אג"ח מדווחת. ממועד שינוי הבעלות, בעלי השליטה החדשים לצד ההנהלה מובילים במנרב תוכנית מפנה אסטרטגית, אשר מטרתה חיזוק החברה כשחקן מגוון בענף התשתיות והנדל"ן, באמצעות יישום אסטרטגיית צמיחה בתחום הביצוע, ביסוס מחדש של זרוע היזמות, וכן שיפור המיקוד העסקי ע"י יציאה מפעילויות שאינן בליבת העסקים שלה, אשר תאפשר לחברה לייצר רווחים יציבים לאורך זמן.

- **כוונת דירקטורים להשתתף במכרז למשקיעים מסווגים** : הדירקטורים שי וגיל ויל הודיעו לחברה על כוונתם להשתתף במכרז באמצעות תאגיד המוחזק ע"י משפחת ויל, והדירקטור החליף יהונתן ליימן הודיע לחברה על כוונתו להשתתף במכרז באמצעות תאגיד המוחזק ע"י משפחת ליימן.

## פעולות עסקיות עיקריות שהתרחשו בחברה ממועד העברת הבעלות

- רכישת 60% בחברת דרך עפר הפעילה בתחום התשתיות העירוניות.
- הקמת מנרב תשתיות.
- רכישת משב-ארדן הפעילה בתחום האלקטרו-מכניקה\*.
- רכישת קרקעות לפיתוח יזמי בתל אביב (מגורים ומשרדים).
- קידום היתר להקמה של 2 מבנים נוספים במתחם City-Tech באשדוד.
- התמקדות בעסקי ליבה: החברה החליטה לממש את החזקותיה במניות קוואליטס וכן לסגור את פעילות מפעל הפלדה שבבעלותה.

## צפי לקיטון החוב ברוטו בהיקף של מאות מיליוני ש"ח בשנת 2022 עקב: \*\*

- מסירת דירות בפרויקטים יזמים בניו יורק, ארה"ב וקבלת תשלומים מרוכשי דירות.
- פירעון של הלוואת מוכר שניתנה בעבר לרוכשי מנרב פרויקטים.
- צפי להשלמת מכירת ההחזקה בקוואליטס\*.

## התפתחויות צפויות נוספות \*\*

- החל מהרבעון הרביעי של 2021 החברה צפויה להכיר בהכנסות (בהיקף מצטבר של כ-700 מיליון ₪) ורווחים (בהיקף מצטבר של כ-70 מיליון ש"ח) בגין מסירת דירות בפרויקט 368 בניו יורק.
- החל מהרבעון הרביעי של 2021 החברה צפויה להכיר בהכנסות ורווחים בגין פעילות דרך עפר שנרכשה והחל משנת 2022 מפעילות משב ארדן (\*).
- החברה מניחה, כי לא צפויים לה בשנת 2022 ואילך הפסדים נוספים בגין פעילות מפעל הפלדה שנסגר בימים אלה ואשר הסב לה הפסדים של כ-15 מיליון ש"ח בתשעת החודשים של שנת 2021.

## תמצית נתונים פיננסיים (30 בספטמבר 2021)

- **איתנות פיננסית:** סך ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 עומד על סך של 577 מיליון ש"ח. יחס ההון העצמי למאזן נכון ל-30 בספטמבר 2021 הינו 27.9%.
- **גמישות פיננסית:** נכון ליום 30 בספטמבר 2021, לחברה מקורות נזילים בסך של 540 מיליון ₪.
- **שווי נכסי נדל"ן מניב:** כ-403.5 מיליון ₪ (התזרים התפעולי מהוון בשיעורים של 7.3%-9.5%) שהניבו NOI (LTM) של כ-26 מ' ₪.
- לחברה החזקה של כ-32% בזכויות הזכיון של עיר הבה"דים (מבט לנגב), 51% מזכויות קבלן ההקמה וכ-56.5% מזכויות קבלן התפעול והתחזוקה.

\* רכישת פעילות משב ארדן הושלמה ביום 3 בפברואר 2022. החברה טרם השלימה את מכירת פעילות קוואליטס.  
\*\* ראה הערת מידע צופה פני עתיד בתחתית המסמך

## אמות מידה פיננסיות והתחייבויות

החברה מתחייבת, כי עד לאחר פירעון של איגרות החוב, היא תעמוד בכל אחת מההתחייבויות הפיננסיות המפורטות להלן, אי עמידה באיזו מההתחייבויות פיננסיות אלו תהווה עילה להעמדה לפירעון מידי כמפורט בסעיף 6.1.19 להלן:

- אם ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה (ללא זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים מתחת ל-370 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
- אם יחס ההון למאזן, כהגדרתו בסעיף 4.5.1.2 לשטר, יפחת מ-18% במשך שני רבעונים רצופים. כאשר החל מיום 15.4.2024 השיעור הנ"ל יעלה מ-18% ל-20% כך ששני הרבעונים הרצופים הראשונים שביחס אליהם תיבחן עמידה ביחס הון למאזן מינימאלי לפי ס"ק זה של 20% יהיו הרבעון הראשון והרבעון השני לשנת 2024.

## מגבלות על חלוקה

אם יקרה אחד מהאירועים המפורטים להלן יחולו ההוראות בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות

- החברה תכריז על חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה (ללא זכויות מיעוט) על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה, בניכוי הדיבידנד שיחולק, אל מתחת ל-440 מיליון ש"ח.
- החברה תכריז על חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), אשר כתוצאה ממנה ירד יחס ההון למאזן על 23%, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלוקה.

## מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה משינוי בדירוג של אגרות החוב:

ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ד') על-ידי מדירוג או כל חברת דירוג אחרת שתבוא במקומה ("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) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ד') יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר ("הדירוג המופחת") מדירוג A2.il של מידרוג (או דירוג מקביל לו, שיבוא במקומו, אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום מידרוג) ("דירוג הבסיס"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד'), בשיעור שיפורט להלן ("שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור הריבית השנתית כפי שיהיה באותה עת כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25%; (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%; (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%; (ד) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות או יותר מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך ששיעור הריבית הנוסף המקסימלי בגין ירידה בדירוג מדירוג הבסיס יהא 1% ("שיעור הריבית הנוסף המקסימלי").

## מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות:

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 6.1.19 לשטר הנאמנות, שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב יותאם בגין אי עמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן, וזאת כמפורט בסעיפים 4.5.2 עד 4.5.5 להלן:

החברה מתחייבת כי עד לאחר הסילוק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד') ושטר זה, ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה (ללא זכויות מיעוט), לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לתום כל רבעון.

החברה מתחייבת כי עד לאחר הסילוק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ד') ושטר זה, היחס בין ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לבין מאזן החברה ("יחס הון למאזן") לא יפחת מ- 19%, כאשר החל מיום 15.4.2024 השיעור הנ"ל יעלה מ- 19% ל- 21% כך שהרבעון הראשון שביחס אליו תיבחן עמידה ביחס הון למאזן מינימאלי לפי ס"ק זה של 21% יהיה הרבעון הראשון לשנת 2024.

## מידע נוסף

- [קישור](#) לטיוטה מספר 5 לשטר הנאמנות סדרה ד' כפי שפורסמה ביום 20 בפברואר
- [קישור](#) להודעת החברה על בחינת האפשרות להנפקת אג"ח
- [קישור](#) לדוח הדירוג
- [קישור](#) למצגת חברה עדכנית – דוחות רבעון שלישי 2021
- [קישור](#) לדוח רבעון שלישי 2021
- [קישור](#) לתשקיף מדף מיום 30 באוגוסט 2021
- [קישור](#) לדוח הצעת מדף מיום 23 בפברואר 2022

<p><b>רוסארי</b> אורית זריהן / שיא מנוביץ 03-6931999</p>	<p><b>ברק קפיטל</b> רן הורדי 074-7100704</p>	<p><b>לאומי פרטנרס חתמים</b> יוסי וינקלר / אורן פרוינד 03-5141290</p>
	<p><b>אלפא ביתא הנפקות בע"מ</b> אביאל אסולין 052-8187039</p>	<p><b>יוניקורן קפיטל בע"מ</b> נתי נתן 054-2333048</p>

האמור לעיל במסמך זה מובא למטרות אינפורמטיביות בלבד ובשום אופן אין לראות בו בהצעה או כשידול לקנות ו/או למכור ו/או להחזיק את ניירות הערך המוזכרים בו. אין באמור לעיל להוות תחליף לאיסוף, בדיקה וניתוח מידע עצמאיים. כמו כן אין האמור לעיל מהווה המלצה או חוות דעת ואינו מהווה תחליף לשיקול דעת עצמאי של כל משקיע פוטנציאלי. אין לראות באמור לעיל משום מצג כלשהו מטעם החברה ו/או לאומי פרטנרס חתמים בע"מ. לפרטים אודות החברה המנפיקה, עסקיה, ופעילותיה ראו דיווחי החברה כפי שפורסמו באתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב ו/או באתר רשות ניירות ערך

מידע צופה פני עתיד זה, מטבעו, הינו בלתי וודאי ועשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מהערכות החברה, בין היתר עקב גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ומגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה, ובכלל זה משבר הקורונה, שינוי ריבית ושינויים רגולטוריים ועל כן תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עלולים להיות שונים באופן מהותי מאלה שמוצגים בנייר זה