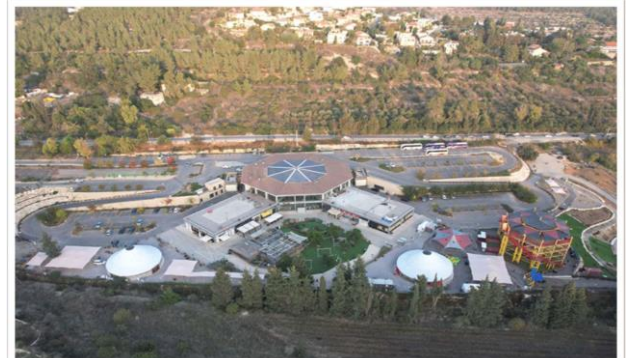


## מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ

החברה בוחנת הנפקה לציבור של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ה')  
 מגובה בביטחונות

**הערות משפטיות לשטר הנאמנות ניתן להעביר עד ליום שני ה - 05/08/2024**

תמצית תנאי נייר הערך המוצע										
מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ		המנפיק								
אג"ח סטרייט		ני"ע המוצע								
צמוד מדד		הצמדה								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>שיעור מהקרן</th> <th>מועד תשלום</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>33.3%</td> <td>30/06/2027</td> </tr> <tr> <td>33.3%</td> <td>30/06/2028</td> </tr> <tr> <td>33.4%</td> <td>30/06/2029</td> </tr> </tbody> </table>	שיעור מהקרן	מועד תשלום	33.3%	30/06/2027	33.3%	30/06/2028	33.4%	30/06/2029	תשלומי קרן
שיעור מהקרן	מועד תשלום									
33.3%	30/06/2027									
33.3%	30/06/2028									
33.4%	30/06/2029									
תשלומי ריבית חצי שנתיים על יתרת הקרן הבלתי מסולקת, החל מחודש דצמבר 2024 ועד לחודש יוני 2029		תשלומי ריבית								
כ- 3.48 שנים		מח"מ								
תימסר בהמשך		עמלת התחייבות מוקדמת								



## אודות החברה

- **מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ** הוקמה בשנת 1993 ועוסקת, נכון למועד זה, ברכישה, הקמה וניהול של נכסים מניבים בישראל, ארה"ב ובייזום פרויקטים למגורים ולמלונאות בליבת אזורי הביקוש. מנכ"ל החברה הינו רן שטינמן.

- בעלי המניות הותיקים של החברה יוסי שטינמן ורן שטינמן בעלי ניסיון רב ומוכח בתחום הנדל"ן היזמי בארץ ובעולם, בעלי מניות נוספים בעלי ניסיון רב הן בתחום הנדל"ן (רפי כהן ואברהם פרנסס מקבוצת חולון מוטורס, חברה בענף הרכב מהמובילות בארץ) והן בתחום הפיננסים ושוק ההון (מאיר יעקובסון אשר מכהן כיו"ר הדירקטוריון).

### • לחברה החזקה בנכסים מניבים מרכזיים כגון:

- ❖ **מתחם שרונה, תל-אביב (33%)** - שטח כולל של כ- 48 דונם במתחם דרום הקריה בתל-אביב הכולל 15 מבנים מסחריים בשטח כולל של כ- 6,200 מ"ר בנוי + כ- 1,500 רחבות צמודות המושכר למטרת משרדים ומסחר.

- ❖ **פרויקט Momentum, קריית השרון נתניה (22%)** - הפרויקט כולל מבנה מסחר ותעסוקה בן 5 קומות, קומת קרקע מסחרית (כ- 4,000 מ"ר) ו- 4 קומות משרדים (כ- 10,000 מ"ר). שלב א' של הפרויקט הסתיים ומאוכלס בימים אלה, כאשר בשלב ב' צפויות להיבנות 5 קומות משרדים נוספות עם עוד כ- 7,450 מ"ר (כפוף לקבלת היתר).

- ❖ **פרויקט פארק כרמים, קריית ענבים (25%)** - מתחם קרקע בשטח של כ- 100 דונם ( 55 דונם בחכירה + 45 דונם בשימוש) ועליו בנוי שטח מסחרי של כ- 5,000 מ"ר הכוללים מתקני ספורט אתגרי. גודל הקרקע מאפשר ייזום והשבחה כגון מלונאות ודיור מוגן (בכפוף לשינוי התכנית החלה על המקרקעין וקבלת אישורים נדרשים).

### • לחברה החזקה במרכזיים לוגיסטיים מניבים בארה"ב:

- ❖ **DURHAM , NC (23%)** - מרכז לוגיסטי בארה"ב בשטח של 68 דונם אשר מושכר לתאגיד VERICAST לתקופה של 12 שנים.

- ❖ **DETROIT , MI (23%)** - מרכז לוגיסטי בארה"ב בשטח של 37 דונם אשר מושכר לתאגיד VERICAST לתקופה של 12 שנים.

- ❖ **CHESAPEAKE VIRGINIA (27%)** - מרכז לוגיסטי בשטח של 85 דונם המושכר לשלושה שוכרים, הנכס ממוקם בסמוך לנמל התעופה ולשני נמלי הים.

### ➤ **פרויקט הרברט סמואל, טיילת תל-אביב:**

החברה מחזיקה בזכויות בנכס (כ-16.67%) ברחוב הרברט סמואל בתל אביב בשטח כולל של כ-1.8 דונם. החברה ושותפיה פועלים להקמת פרויקט בשטח של כ-13 אלפי מ"ר לבנייה, כאשר כ- 60% מהשטח האמור הינו ביעוד למלונאות ו- 40% מהשטח האמור הינו ביעוד למגורים. ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו ("הוועדה"), החליטה בישיבתה מיום 10 ביולי 2024 להצטרף כמגישת התכנית ולאשר את הפקדתה להתנגדויות, בתנאים שנקבעו בהחלטה, של תוכנית שהוגשה על ידי בעלי הזכויות בפרויקט הרברט סמואל להקמת פרויקט בשטח כולל (ברוטו) של 23,243 מ"ר ואשר יכול, בהתאם לתוכנית, כ-13 אלף מ"ר שטחים מלונאים, כ- 8.8 אלף מ"ר שטחים למגורים, כ-300 מ"ר שטחי מסחר וכ-1.2 אלף מ"ר שטחים למבני ציבור.

## אודות הבטוחה

### שונה תל אביב:

➤ שיעבוד קבוע ראשון בדרגה יחיד ללא הגבלה בסכום, על מניות מוחזקות שבבעלות החברה ומהוות נכון למועד זה כ-23% מהונה המונפק והנפרע של אמטא לרבות כל הזכויות הנלוות בקשר עם המניות המשועבדות לרבות הזכות לדיבידנד במזומן ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין המניות המשועבדות וכן זכויות אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם המניות המשועבדות, מניות הטבה, השתתפות בהנפקת זכויות, זכויות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגינם מכל סוג שהוא והתמורה שתתקבל בגינן ובכלל זה בגין מימושן ו/או מכירתן

### הרברט סמואל:

➤ משכנתא יחידה מדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה במקרקעי פרויקט הרברט סמואל. החברה מחזיקה במישרין ב-16.67% מהזכויות במקרקעין בשטח של כ-1,785 מ"ר בתחום שבין הרחובות הרברט סמואל, גאולה, הירקון ויונה הנביא בתל אביב נכון למועד זה, על המקרקעין קיימים 4 מבנים בשטח כולל של כ-3,250 מ"ר הכוללים מספר יח"ד, מלונית הכוללת כ-160 מיטות ושטחי מסחר המושכרים בשכירות חודשית.

### מידאסיטי:

➤ שיעבוד קבוע ראשון בדרגה יחיד ללא הגבלה בסכום, על המניות שבבעלות החברה ומהוות נכון למועד זה, 50% מהונה המונפק והנפרע של מידאסיטי (לרבות בדילול מלא) לרבות כל הזכויות הנלוות בקשר עם המניות הנ"ל לרבות הזכות לדיבידנד במזומן ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין המניות הנ"ל וכן זכויות אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם המניות הנ"ל, מניות הטבה, השתתפות בהנפקת זכויות, זכויות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגינם מכל סוג שהוא והתמורה שתתקבל בגינן ובכלל זה בגין מימושן ו/או מכירתן. וכן הלוואות בעלים שהועמדו מהחברה למידאסיטי, והמפורטות מטה

### קריית ענבים:

➤ שיעבוד קבוע ראשון בדרגה יחיד ללא הגבלה בסכום, על המניות המוחזקות בבעלות החברה ומהוות נכון למועד זה כ-24.66% מהונה המונפק והנפרע של קריית ענבים (לרבות בדילול מלא) לרבות כל הזכויות הנלוות בקשר עם המניות הנ"ל לרבות הזכות לדיבידנד במזומן ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין המניות הנ"ל וכן זכויות אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם המניות הנ"ל, מניות הטבה, השתתפות בהנפקת זכויות, זכויות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגינם מכל סוג שהוא והתמורה שתתקבל בגינן ובכלל זה בגין מימושן ו/או מכירתן. וכן הלוואות בעלים שהועמדו מהחברה לקריית ענבים, והמפורטות מטה

### : Mydascity US LLC

➤ שיעבוד קבוע ראשון בדרגה יחיד ללא הגבלה בסכום, על מלוא ההון המונפק של מניות רגילות של Mydascity US LLC, בבעלות ובשליטה מלאה (100%) של החברה, רכשה בעקיפין כ-23% מהון המניות של חברת Vericast Holdco (חברה פרטית הרשומה בארה"ב) ומחזיקה באמצעות תאגידים ייעודיים בשני מרכזים לוגיסטיים: (1) מבנה בדורהם, צפון קרולינה בשטח של כ-69 דונם שעליו בנוי מבנה בשטח של כ-180,000 רגל רבוע (כ-16,700 מ"ר) (2) מבנה בליבוניה, מישיגן בשטח של כ-37 דונם שעליו בנוי מבנה בשטח של כ-215,000 רגל רבוע (כ-20,000 מ"ר). וכן הלוואות בעלים שהועמדו מהחברה ל-Mydascity US, המפורטות מטה

### :Mydas Virginia LLC

➤ שיעבוד קבוע ראשון בדרגה יחיד ללא הגבלה בסכום, על מלוא ההון המונפק של מניות רגילות של Mydas Virginia LLC ("Mydas Virginia"), חברה פרטית ובבעלות ובשליטה מלאה (100%) של החברה, מחזיקה באמצעות תאגידים הרשומים בארה"ב כ-26.4% מהון המניות של חברה הרשומה בארה"ב המחזיקה בשטח של כ-85 דונם במדינת ורג'יניה ארה"ב שעליו קיים מבנה חד קומתי המשמש כמרכז לוגיסטי בשטח בנוי של כ-437,870 רגל רבוע (כ-40,679 מ"ר). וכן הלוואות בעלים שהועמדו מהחברה ל-Mydas Virginia, המפורטות מטה

## טבלת בטוחות

פרויקט	חלק החברה בנכס	שווי / עלות הנכס באלפי ₪	חוב של הנכס באלפי ₪	שווי לבטוחה	
שרונה תל אביב	33.00%	₪ 211,556	₪ 99,869	₪ 24,223	מוחזק דרך חברה
הרברט סמואל	16.67%	₪ 515,000	₪ 138,500	₪ 62,679	זכויות מוחזקות ישירות על ידי מיידאס
מומנטום נתניה	22.00%	₪ 226,117	₪ 166,299	₪ 26,528	מוחזק דרך חברה
קרית ענבים	24.67%	₪ 64,685	₪ 41,247	₪ 9,968	מוחזק דרך חברה
Livonia +Durham US	22.83%	\$ 36,700	\$ 23,200	₪ 12,325	מוחזק דרך חברה
VIRGINIA	26.67%	\$ 40,600	\$ 16,250	₪ 21,162	מוחזק דרך חברה
סה"כ				₪ 156,885	

## שונות

- ❖ הנוסח המלא של תנאי אגרות החוב, ההתניות הפיננסיות, עילות לפרעון מיידי ומידע אודות החברה נמצא בדיווחי החברה במגנ"א. בכל מקרה של סתירה בין האמור לעיל לבין האמור בשטר הנאמנות על נספחיו, תגברנה הוראות שטר הנאמנות בנוסחו הסופי כפי שיצורף לדוח הצעת מדף להנפקת אגרות החוב.
- ❖ החברה רשאית לשנות את היקף ההנפקה ומבנה ההנפקה ו/או לדחות עפ"י שיקול דעתה הבלעדי.
- ❖ להלן [קישור](#) לשטר הנאמנות של הסדרה החדשה
- ❖ להלן [קישור](#) למצגת החברה לשוק ההון לחודש יולי 2024
- ❖ להלן [קישור](#) לדוח רבעון 1 של החברה.

## לפרטים נוספים

### דיסקונט חיתום

עידו מיטל  
03-5652539

### רוסאריו חיתום

נדב רבן \ ירין שלוש  
03-6931999

