



רמות בע"מ

החברה בוחנת הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ג') המגובות בשעבוד
עודפי פרויקט "מופת" ברעננה
וזאת על פי תשקיף מדף ודוח הצעת מדף

מצ"ב מסמכי ההנפקה (טיוטת שטר הנאמנות על נספחים, מסמכי שעבוד ותמצית תניות חוזיות)
נא להעביר הערות למסמכי ההנפקה עד ליום רביעי, ה- 6 בנובמבר, 2024

תמצית תנאי אגרות החוב

| החברה המנפיקה | רמות בע"מ |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| סוג ההנפקה | אגרות חוב סטרייט המגובות בשעבוד ראשון על עודפי פרויקט "מופת" ברעננה |
| הצמדה | ללא הצמדה (שקלי) |
| מח"מ | כ- 3.8 שנים |
| מועדי תשלום הריבית | תשלומים חצי שנתיים, אשר ישולמו בחודשים דצמבר ויוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2029. ריבית ראשונה תשולם ביום 31 בדצמבר 2024 ותשלום אחרון ישולם ביום 30 ביוני 2029. |
| מועדי תשלום הקרן | אגרות החוב תעמדה לפירעון בשני תשלומים: תשלום ראשון של 20% ביום 30 ביוני 2028 ותשלום אחרון של 80% ביום 30 ביוני 2029. |
| תיאור הבטוחה | שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות חברת הפרויקט בחשבון הבנק שבו יופקדו העודפים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) שינבעו מהפרויקט ואשר ישוחררו על ידי הגורם המלווה וכן, שעבוד יחיד, קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד), ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות חברת הפרויקט לקבלת כספי עודפים שישוחררו על ידי הגורם המלווה, וזאת ביחס חוב לבטוחה שלא יעלה על 72.5% . פרויקט "מופת" - רעננה: <ul style="list-style-type: none"> פרויקט להקמת שני בנייני מגורים בני 7 קומות כל אחד, אשר יכללו יחד 179 יחידות דיור בהיקף של כ- 15,878 מ"ר, שטחי מסחר בהיקף של כ- 738 מ"ר וכן מוסדות ציבור בהיקף של כ- 556 מ"ר על גבי מקרקעין בשטח כולל של כ- 5,600 מ"ר. לפרויקט היתר בנייה ונחתמה התקשרות עם גורם מלווה. העודפים הצפויים מהפרויקט עומדים להערכת החברה (לפי דוח אפס) על כ- 164 מיליון ש"ח. יצוין, כי בכוונת החברה להגיש בקשה להיתר שינויים במסגרתו היא עשויה לממש זכויות בניה נוספות בפרויקט, אשר כרגע אינן נכללות בדו"ח האפס של הפרויקט. |

תמצית פרטים אודות החברה

- **רמות בעיר בע"מ** ("רמות בעיר" או "החברה") עוסקת בעיקר בייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים בישראל, בדגש על התחדשות עירונית, תוך קידום הליכי השבחה לרבות תב"עות ובעזרת ניצול הניסיון הייחודי והרב שצברה. כמו כן, פועלת החברה גם בתחום הנדל"ן המניב, בהתאם להזדמנויות עסקיות והפוטנציאל הכלכלי הגלום בהן.
- החברה בבעלותם המשותפת של ישראל לוי - נדל"ן בע"מ (בשליטת ישראל לוי) וא.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ (בשליטת איציק ברוך) **בעלי מוניטין וותק של עשרות שנים בתחום יזמות הנדל"ן בישראל.**
- פרויקט הדגל של החברה שנקרא "החלוץ רמת השרון" הינו פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי", להקמת ארבעה מגדלי מגורים ברמת השרון (פריים לוקיישן) אשר יכללו 588 יח"ד והיקף מכירות צפוי של כ-1.2 מיליארד ₪.
- שלבים א' ו-ב' של הפרויקט קיבלו תעודות גמר והפרויקט אוכלס במלואו.
- שלב ג' של הפרויקט כולל הקמת מגדל מגורים בן 26 קומות מעל קומת קרקע וחניון ובו 171 דירות, מתוכן יוחדו לחברה 123 יח"ד ו-60% מתוכן כבר נמכרו (נכון ליוני 2024). שלב זה נמצא בשלבי ביצוע והוא צפוי להתאכלס במחצית הראשונה של 2026.
- שלב ד' של הפרויקט כולל הקמת מגדל מגורים בן 23 קומות מעל קומת קרקע וחניון ובו 115 דירות, מתוכן יוחדו לחברה 75 יח"ד. שלב זה נמצא בהליך הוצאת היתר בנייה ובמקביל החברה פועלת לשינוי התב"ע במסגרתה עשויות להתווסף יחידות דיור לפרויקט (ללא תוספת זכויות בנייה).
- הונה העצמי של החברה נכון ליום 30 ביוני 2024 הסתכם לסך של כ-146 מיליון ₪ (יחס הון למאזן של כ-19.2%).
- במהלך השנים האחרונות ביצעה החברה (באמצעות חברות בנות) מספר עסקאות משמעותיות בהן, בין היתר, רכישת מגרש בשטח של 13.5 דונם בתל אביב שעליו היה בעבר בית המיון המרכזי של חברת הדואר, רכישת מלון "גני דן" באשקלון אשר ממוקדם על מגרש בשטח כולל של כ-16 דונם ובכוונת החברה להקים בשטחו פרויקט מגורים, רכישת בנייני משרדים ברחוב הזז בתל אביב ומימושם, רכישת מגרש בגליל ים ומימושן, רכישת מגרש בשטח של כ-6.7 דונם בכרמל בחיפה לדיור מוגן ועוד.

שונות

- המידע המלא והמחייב אודות החברה נמצא בדיווחיה הפומביים לרשות ניירות ערך ולבורסה במערכת המגנ"א והמאיה, לרבות תשקיף המדף של החברה מיום 25.07.2024.
- התנאים המחייבים של הנפקה, ככל שתתבצע, יפורסמו במסגרת דוח הצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם.
- מסמך זה אינו מהווה הצעה של ניירות ערך או התחייבות להציע ניירות ערך. אין באמור כדי להוות התחייבות כלשהי מצד החברה לבצע הנפקה של ניירות ערך כאמור לעיל. מבנה ההנפקה ועיתויה, ויתר תנאי הצעת ניירות ערך ועצם ביצועה בפועל, כפופים לשיקול דעת החברה ולקבלת אישורים כנדרש על-פי דין, לרבות קבלת אישורם של המוסמכים לכך בחברה. מובהר, כי החברה רשאית לשנות את היקף הגיוס הכולל ו/או את תנאיו ו/או לבטל את ההנפקה והגיוס ו/או לשנות את מועד הגיוס ו/או פרטי ההנפקה על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקבוע כי ריבית הסגירה במכרז למשקיעים מסווגים תהווה את ריבית המקסימום במכרז לציבור.
- [קישור](#) לתשקיף המדף של החברה.
- [קישור](#) לדוחות הכספיים לרבעון השני לשנת 2024.
- [קישור](#) למסמכי ההנפקה (שטר נאמנות על נספחיו, מסמכי שעבוד ותמצית תניות חוזיות).

לפרטים נוספים

דיסקונט קפיטל חיתום

עידו מיטל

03-5652536

הערות

האמור לעיל הינו למטרת אינפורמציה בלבד, ובשום אופן אין לראות בו הצעה/או ייעוץ לרכישה ו/או למכירה ו/או להחזקה של ניירות ערך. המידע המפורט לעיל אינו מתיימר להכיל את כל המידע הדרוש למשקיע, וכן אינו מתיימר להוות ניתוח מלא של כל הנתונים המופיעים בו. המידע המלא והמחייב אודות החברה, עסקיה, פעילותה ואודות ניירות הערך מפורט בדיווחי החברה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך ושל הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. מובהר כי המפיצים אינם אחראים לאמיתות המידע לעיל ואין להסתמך על המידע האמור.

יצוין, כי המידע המובא לעיל אודות פעילות החברה, כולל תחזיות, הערכות ונתונים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד, לרבות בקשר עם תחזיות ביחס לנתונים פיננסיים, הכנסות עתידיות ורווחים צפויים. כל אלה הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ומידע כאמור, מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של החברה אשר נעשתה בתום לב. על פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של עסקי החברה וכן על עובדות ונתונים מאקרו כלכליים שנאספו על ידי החברה ממקורות אחרים, והכל כפי שידועים לחברה נכון למועד זה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בהינתן התממשות גורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן התפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית (בעולם בכלל ובישראל בפרט).