

סטרוברי פילדס ריט, אינק

(**"החברה"**)

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

דוח מיידי בדבר הקצאה פרטית של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בדרך של הרחבת סדרה

1. ביום 18 בדצמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968 (**"הניצעים"** ו- **"חוק ניירות ערך"**, בהתאמה),¹ לפיה ירכשו הניצעים במסגרת הקצאה פרטית בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 30,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה (**"אגרות החוב"** או **"אגרות החוב (סדרה ב')"**) במחיר של 0.9921 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), ובתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-29.8 מיליון ש"ח (**"אגרות החוב הנוספות"** ו- **"ההקצאה הפרטית"**).
 2. אגרות החוב (סדרה ב') הונפקו לראשונה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 22 ביוני 2025² מכח תשקיף מדף שפורסם ביום 4 באוגוסט 2024, ונושא תאריך 5 באוגוסט 2024³ (**"דוח הצעת המדף"**), ובהתאם לשטר נאמנות מיום 22 ביוני 2025, שנחתם בין החברה לבין משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ (**"שטר הנאמנות"**)).
 3. נכון למועד דוח זה, סך ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב'), מסתכם ב-312,000,000 ש"ח ע.נ., ולאחר השלמת ההקצאה הפרטית, יעמוד סך ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') על סך כולל של 342,000,000 ש"ח ע.נ....
 4. אגרות החוב הנוספות שתונפקנה לניצעים תהיינה שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה ב') הקיימות ותהווה סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור. אגרות החוב הנוספות תרשמנה במרשם ניירות הערך של החברה על שם מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ. שטר הנאמנות יחול על אגרות החוב הנוספות, ודין יהיה ממועד הנפקתן, כדין אגרות החוב (סדרה ב') הקיימות.
- אגרות החוב (סדרה ב') תיפרענה ב-4 (ארבעה) תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל), באופן שכל אחד משלושת התשלומים

¹ למיטב ידיעת החברה, הניצעים (1) הינם תאגידים המאוגדים בישראל הנמנים עם המשקיעים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, לעניין סעיף 15א(ב) (1) לחוק ניירות ערך, ומתקיימים בהם התנאים המנויים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך וכי הם מודעים למשמעות היותם משקיעים מסווגים; (2) אינם בעלי עניין בחברה (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך); (3) הינם תושבי ישראל, ואינם U.S Person (כהגדרת מונח זה ב- Regulation S שהותקנה מכוח ה- Securities Act of 1933).

² מס' אסמכתא: 2024-02-044187.

³ מס' אסמכתא: 2024-02-083038.

הראשונים על חשבון הקרן יהווה 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב') והתשלום הרביעי והאחרון על חשבון הקרן יהווה 88% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב').

אגרות החוב (סדרה ב') נושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע של 6.7%, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 בדצמבר 2025 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2028 וביום 30 ביוני 2029, באופן שהתשלום הראשון של הריבית שולם ביום 31 בדצמבר 2025 והתשלום האחרון ישולם ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 30 ביוני 2029. הריבית כפופה להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אג'ח' ב' ו/או אי עמידה בתניות פיננסיות.

למען הסר ספק, אגרות החוב הנוספות לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן, לרבות תשלום הריבית הצפוי ביום 31 בדצמבר 2025 אשר המועד הקובע לתשלומן חל ביום 19 בדצמבר 2025.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב'), תנאיהן ומועדי התשלום בגיןן ראו בדוח הצעת המדף ובשטר הנאמנות, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

החברה הודיעה לנאמן לאגרות החוב (סדרה ב') ("הנאמן") על ההקצאה הפרטית.

5. תמורת ההנפקה

תמורת ההנפקה מושא דוח זה אשר תתקבל בפועל צפויה לשמש למימון פעילות החברה (ובכלל זאת פירעון חובותיה), כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת, על פי שיקול דעתה.

6. מניעה או הגבלה בביצוע פעולות באגרות החוב שתוקצינה לניצעים

על אגרות החוב הנוספות שתונפקנה על פי דוח זה תחולנה, לאחר הקצאתן, מגבלות על מכירה חוזרת בהתאם להוראות סעיף 15 לחוק ניירות ערך והוראות תקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיף 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000.

7. ניכיון

7.1. אגרות החוב (סדרה ב') הונפקו לראשונה לציבור ללא ניכיון.

7.2. בד בבד עם פרסום דוח זה פנתה החברה לרשות המיסים על מנת לקבל את אישורה להסדר ב-"מסלול הירוק", לפיו, יקבע לאגרות החוב (סדרה ב') שיעור ניכיון משוקלל לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים בהם הונפקו ויונפקו אגרות החוב (סדרה ב').

7.3. אגרות החוב הנוספות אשר יונפקו מכח ההקצאה הפרטית יונפקו בערך נמוך מערך המתואם, אשר נכון למועד דוח זה הינו 100 אגורות, ולפיכך הן יונפקו בניכיון לצרכי מס בשיעור של כ-0.79%. החברה תפרסם דוח משלים לפני הרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות בדבר שיעור הניכיון שנוצר בגין אגרות החוב הנוספות ובדבר שיעור הניכיון המשוקלל של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור.

8. תנאים הנדרשים לביצוע ההקצאה לניצעים

ההקצאה הפרטית מותנית בתנאים המפורטים להלן: (א) קבלת אישור הבורסה לניירות ערך

בתל אביב בע"מ לרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות; (ב) המצאת כל האישורים הנדרשים לצורך הרחבת הסדרה על פי תנאי שטר הנאמנות; (ג) קבלת אישור מרשות המיסים לעניין שיעור הניכיון המשוקלל.

9. ביום 18 בדצמבר 2025 הודיעה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות") על מתן דירוג של IIA+ לאגרות חוב בהיקף של עד 30 מיליון ש"ח ע.נ. אשר תנפיק החברה באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה ב').⁴

10. בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 8 לעיל, ההקצאה הפרטית עומדת בכל תנאי סעיף 4.1 לשטר הנאמנות. כמו כן, דירקטוריון החברה בחן את השפעת הנפקת אגרות החוב הנוספות ומצא שאין בה כדי לפגוע ביכולת החברה לעמוד בכל התחייבויותיה כלפי מחזקי אגרות החוב (סדרה ב').

11. אגרות החוב (סדרה ב') המוצעות תוקצינה לניצעים סמוך לאחר התקיימות התנאים המפורטים בסעיף 8 לעיל.

12. המפיצים שהשתתפו בהצעה הפרטית התחייבו כי הצעת אגרות החוב הנוספות על ידם או על ידי נציגיהם בוצעה בישראל בלבד לתושבי ישראל בלבד, ולא למי שהוא אדם הנמצא בארה"ב או U.S Person, כל אחד כמשמעו ב-Regulation S. בנוסף, המפיצים התחייבו שלא ביצעו "מאמצי מכירה מכוונים" (Directed Selling Efforts) בארה"ב כהגדרת מונח זה בחוקי ניירות הערך האמריקאיים ביחס להצעת ניירות הערך בהצעה הפרטית, וכי ההצעה הפרטית אינה חלק מתוכנית להימנע מדרישות רישום על פי חוקי ניירות הערך האמריקאיים. **יודגש, כי נכון למועד דוח מיידי זה, אין כל וודאות כי ההקצאה הפרטית תצא לפועל וכי היא כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.**

בכבוד רב,

סטרוברי פילדס ריט, אינק

נחתם על-ידי: מוישה גובין, מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון

⁴ ראו בהקשר זה, דיווח מיידי שפרסמה מעלות ביום 18 בדצמבר 2025 (אסמכתא: 100957-02-2025).