

# הלמן - אלדובי איי2פ1 – שותפות מוגבלת (I2P 1<sup>st</sup>)

(“השותפות”)

23 במאי, 2021

המפיק:	הנאמן המנפיק והשותף המוגבל:	המציע והשותף הכללי:
רו"ח אבי יודלביץ' ("המפיק")	הלמן-אלדובי הלוואות חברתיות (בנאמנות) – ש.מ. בע"מ ("השותף המוגבל")	הלמן-אלדובי הלוואות חברתיות בע"מ ("השותף הכללי")

## דוח הצעת מדף

על-פי תשקיף מדף של השותפות מיום 27 במאי, 2020, ("תשקיף המדף"),<sup>1</sup> ובהתאם לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), לתקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("תקנות ההצעה"), ולפקודת השותפויות [נוסח חדש], תשל"ה-1975 ("הפקודה"), המציע והשותפות מתכבדים לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה של ניירות הערך המפורטים בדוח זה 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 עד 2,000 יחידות השתתפות רגילות רשומות על שם, וכן עד 100,000 יחידות השתתפות בנות פדיון רשומות על שם ("יחידות ההשתתפות הרגילות" ו-"יחידות ההשתתפות בנות הפדיון", בהתאמה, ויחד: "היחידות המוצעות"). יחידות ההשתתפות הרגילות ויחידות ההשתתפות בנות הפדיון מקנות זכות השתתפות בזכויות השותף המוגבל (הנאמן) בשותפות המוחזקות ומופעלות בנאמנות על ידי השותף המוגבל לטובת בעלי היחידות ותחת הפיקוח של רו"ח אבי יודלביץ' ("המפיק"). סכומים שישולמו בגין הנפקת יחידות השתתפות בנות פדיון, לא ייחשבו כחלק מהשקעת השותף בהון השותפות, ובהתאמה, סכומים אלה לא יילקחו בחשבון לצורך חישוב הגבלת אחריותו ולא יהיו כפופים להוראות סעיף 63(ב) לפקודה.

1.2 רכישת ניירות הערך המוצעים על ידי כל משקיע מותנית בכך שאותו משקיע ירכוש בעצמו כמות מינימלית של יחידות, כמפורט להלן:

1.2.1 בדוח זה, "מזמין חוזר" - מזמין אשר במועד ההזמנה מחזיק ביחידת השתתפות רגילה אחת לפחות של השותפות.

1.2.2 הזמנה על-פי דוח הצעת מדף זה אינה מותנית בהשקעה מינימלית של מזמין חוזר. הזמנה על פי דוח הצעת מדף זה מותנית בהשקעה מינימלית של לפחות 50,000 דולר ארה"ב לכל מזמין שאינו מזמין חוזר (אשר תקנה לאותו מזמין רכישה של יחידת

<sup>1</sup> לנוסח תשקיף המדף, ראה דיווח שפורסם באתר ההפצה של רשות ניירות ערך <http://www.magna.isa.gov.il> (מס' אסמכתא - 2020-01-047740).

השתתפות רגילה אחת במחיר אחיד של 5 דולר ארה"ב ליחידת השתתפות רגילה וכ- 39.49 יחידות השתתפות בנות פדיון.

1.2.3 יחידות ההשתתפות הרגילות מוצעות במחיר אחיד של 5 דולר ארה"ב. יחידות ההשתתפות בנות הפדיון מוצעות במחיר אחיד של 1,266 דולר ארה"ב ליחידה בת פדיון.

1.2.4 ייתכן ותוקצה למזמין כמות יחידות השתתפות בנות פדיון שאינה שלמה.

1.2.5 עד לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים ממועד סגירת רשימת החתימות, השותפות תודיע לכל משקיע מהו מספר היחידות בנות הפדיון הסופי שהוקצה לו.

1.3 מובהר, כי מזמין ייחשב כאילו השקיע בשותפות אך ורק ביום ההשקעה המאושר אשר מועדו יהיה, החל מיום 1 ביולי 2021 ולא יאוחר מיום 15 ביולי 2021.

1.4 יחידות ההשתתפות הרגילות המוצעות יהוו לאחר הנפקתן, בהנחה שכל יחידות ההשתתפות הרגילות המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה יירכשו, כ-60.11% מסך יחידות ההשתתפות הרגילות הקיימות בשותפות לאחר ההנפקה.

1.5 יחידות ההשתתפות בנות הפדיון המוצעות יהוו לאחר הנפקתן, בהנחה שכל יחידות ההשתתפות בנות הפדיון המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה יירכשו, כ-44.66% מסך יחידות ההשתתפות בנות הפדיון הקיימות בשותפות לאחר ההנפקה ומכח ההצבעה באסיפות מחזיקי היחידות בנות הפדיון.

## 2. אופן הצעת ניירות הערך

### 2.1 רשימת החתימות והגשת הבקשות

רשימת החתימות לרכישת היחידות המוצעות תיפתח ביום 27 במאי 2021, בשעה 8:00 ("מועד פתיחת רשימת החתימות") ותיסגר במוקדם מבין המועדים הבאים ("מועד סגירת רשימת החתימות"): (i) המועד בו הועבר על-ידי מזמינים לחשבון הנאמנות סך של 100,000,000 דולר ארה"ב ("סכום המטרה"); (ii) 5 ביולי 2021 בשעה 18:00. הזמנה שתקבל אצל השותף הכללי לאחר מועד סגירת רשימת החתימות, לא תיענה על-ידי השותף הכללי.

### 2.2 חשבון הנאמנות

א. בהתאם להסכם נאמנות הכספים שבו התקשרו השותפות ורו"ח אבי יודלביץ' ("נאמן הכספים"), נפתח על ידי נאמן הכספים חשבון נאמנות מיוחד בבנק מזרחי טפחות בע"מ ("חשבון הנאמנות").

ב. חשבון הנאמנות מנוהל על ידי נאמן הכספים באופן בלעדי עבור השותפות כנהנית ויופקדו בו מלוא הסכומים ששולמו על-ידי מזמינים בגין היחידות המוצעות שהבקשות לרכישתן נענו ("תמורת ההנפקה").

ג. עד להעברת תמורת ההנפקה לחשבון המעבר כאמור בסעיף 2.4 להלן, תופקד תמורת ההנפקה בפיקדון שקלי ו/או דולרי יומי ו/או שבועי, לפי העניין, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של השותף הכללי.

ד. למרות האמור בסעיף 2.2. (ג) לעיל, יהיה רשאי השותף הכללי להעביר את כל או את חלק מתמורת ההנפקה לפלטפורמות לצורך רכישת הלוואות P2P בהתאם למטרת השותפות בסמוך למועד סגירת רשימת החתימות ולאחריו וקודם להקצאת יחידות ההשתתפות למשקיעים. במקרה זה, כספי תמורת ההנפקה ישמשו לרכישת הלוואות P2P מהפלטפורמות וזאת במטרה להשאת תשואה בגין כספי תמורת ההנפקה בפרק הזמן שבין סגירת רשימת החתימות לבין הקצאת היחידות למשקיעים. בחר השותף הכללי לרכוש בגין תמורת ההנפקה הלוואות P2P מהפלטפורמות קודם להנפקת היחידות בגין תמורת ההנפקה על פי דוח הצעת מדף זה, תפרסם השותפות דיווח מיידי בו תפורט, בין היתר, את סך תמורת ההנפקה שהתקבלה בחשבון הנאמנות.

### 2.3 העניין שבין השותף הכללי והנאמן והעדר ענין בינם לבין המפקח

השותף המוגבל (הנאמן) הינו חברת בת בבעלות מלאה של השותף הכללי. אין לשותף הכללי ולנאמן וכן לבעל עניין בהם, עניין במפקח ואין למפקח ולבעל עניין בו עניין בשותף הכללי, בנאמן או בבעל עניין בהם, פרט לכך שעל פי הסכם הנאמנות, למפקח זכות למנות את כל הדירקטורים בנאמן, וזאת כל עוד ישמש הנאמן בתפקידו לפי הסכם הנאמנות.

### 2.4 חשבון המעבר וחשבון הפעילות

א. עד שבעה (7) ימי עסקים ממועד סגירת רשימת החתימות, תועבר תמורת ההנפקה לחשבון ו/או חשבונות בבנקים שונים על שם השותפות, ואשר בהם תתבצע אך ורק פעילות של קבלת כספים מחשבון הנאמנות ו/או צדדים שלישיים אחרים ותשלום כספים מאת השותפות למשקיעים, לשותף המוגבל ו/או לצדדים שלישיים אחרים, לרבות תשלום הוצאות השותפות (אך למעט תשלום עמלות בקשר עם השקעות של השותפות המחויבות באופן ישיר) ("חשבון המעבר"). מחשבון המעבר תועבר תמורת ההנפקה לחשבון או חשבונות בנק על שם השותפות, שישמשו אך ורק לצורך ביצוע מטרת השותפות, לרבות להעברת כספים לחשבונות של הפלטפורמות וכן תשלום העמלות הרלוונטיות בגין ביצוע פעולות בחשבונות הפעילות המחויבות באופן ישיר בגין פעולות אלה ("חשבונות הפעילות"). ככל והשותף הכללי, יחליט על רכישת הלוואות P2P מהפלטפורמות קודם להנפקת יחידות השתתפות בהתאם להצעת מדף זאת, תועבר תמורת ההנפקה לחשבון הפעילות לצורך ביצוע מטרת השותפות, לרבות להעברת כספים לחשבונות של הפלטפורמות וזאת בכפוף לאמור בסעיף 2.2 (ד) לעיל. יובהר כי הפירות שנצברו בחשבון הנאמנות (ככל שנצברו) ואשר מספיקים לרכישת יחידות השתתפות בנות פדיון (או חלק מהן) בעבור המשקיע הרלוונטי (למעט פירות שנצברו על סכום השקעה של מזמין שביטל את הזמנתו בהתאם להוראות דוח הצעת מדף זה), יועברו מחשבון הנאמנות לחשבון המעבר עד שבעה (7) ימי עסקים ממועד סגירת רשימת החתימות, ולאחר מכן מחשבון המעבר אל חשבון הפעילות.

השותף הכללי יהיה רשאי בהתאם לשיקול דעתו לאחר סגירת החתימות ולא יאוחר מהמועד המפורט בסעיף 2.6(ה) להלן, להעביר כספים מחשבון ע"ש השותף הכללי לחשבון הנאמנות בעבור משקיעים שמסיבות טכניות בלבד לא ניתן לזהות במערכת הבנקאית הפקדות שביצעו

בחשבון הנאמנות וזאת לאחר שהשותף הכללי קיבל אסמכתאות מהימנות על ביצוע ההפקדות כאמור ולאחר שהתקבל לכך אישור המפקח מראש.

סכומים שהעביר השותף הכללי לחשבון הנאמנות יושבו לו לאחר הנפקת היחידות בהתאם לדוח הצעת מדף זה.

#### ב. זכויות חתימה בגין העברות כספים

זכויות החתימה בגין העברת הכספים אל ומתוך חשבונות המעבר וחשבונות הפעילות תהיינה כמפורט בסעיף 2.4.3 לתשקיף המדף.

### 2.5 הגשת הזמנות לרכישת היחידות המוצעות

א. את ההזמנות לרכישת היחידות המוצעות יש להגיש לשותף הכללי בתקופה להגשת הזמנות – קרי, בתקופה שתחילתה במועד פתיחת רשימת החתימות וסיומה במועד סגירת רשימת החתימות.

ב. הזמנות לרכישת היחידות המוצעות תוגשנה לשותף הכללי על גבי בקשת ההצטרפות (על נספחיה, ובכלל זה טופס הכר את הלקוח. יצוין, כי מזמין חוזר לא נדרש להגיש את נספחי בקשת ההצטרפות), המצורפים להסכם השותפות ואשר ניתנים להשגה במשרדי השותף הכללי ("בקשת ההצטרפות"). כל מזמין ייחשב כאילו התחייב בהזמנתו לרכוש את ניירות הערך שיוקצו לו לבסוף כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית להזמנתו, בהתאם לתנאי תשקיף המדף ודוח הצעת מדף זה, וייחשב כמתחייב לשלם את מלוא תמורת היחידות המוצעות שהוא זכאי לקבל, כפי שיוודיע לו השותף הכללי, כמפורט להלן.

ג. מזמין יהיה רשאי לבטל את ההזמנה שביצע ובלבד שייתן על כך הודעה בכתב לשותפות לא יאוחר מיום עסקים אחד לפני מועד סגירת רשימת החתימות ("הודעת ביטול"). ככל שמזמין מסר הודעת ביטול כאמור, תורה השותפות לנאמן הכספים להשיב לו את מלוא הסכום שהועבר על-ידו (ככל שהועבר) וזאת, בתוך עשרה ימי עסקים ממועד קבלת הודעת הביטול. למען הסר ספק, הודעת ביטול שלא תימסר עד למועד האחרון כאמור תהיה חסרת תוקף.

ד. ההזמנה מותנית בהשקעה בסכום מינימלי כמפורט בסעיף 1.2 לעיל. יובהר כי מספר יחידות ההשתתפות בנות הפדיון הסופי שיירכש על ידי מזמין יהיה כפי שתקבע השותפות ובהתאם לאמור בסעיף 1.21.2.4 לעיל. בהתאם, השותפות תמסור לכל משקיע הודעה בדבר מספר יחידות ההשתתפות בנות הפדיון שהוקצו לו.

ה. כל מזמין יציין על גבי הזמנתו את הסכום המבוקש להשקעה בדולר ארה"ב אשר לא יפחת מהסכום המפורט בסעיף 1.2 לעיל ("הסכום להשקעה").

### 2.6 הליך קבלת ההזמנות

א. לא יאוחר מיום 5 ביולי 2021 (בשעה 18:00), יפקיד המזמין את הסכום להשקעה בחשבון הנאמנות שפרטיו נקובים בבקשת ההצטרפות, בדרך של העברה בנקאית מחשבון על שם המזמין לחשבון הנאמנות או באמצעות הפקדת שיק לפקודת השותפות בידי נאמן הכספים, ויודיע על כך לשותף הכללי ולנאמן הכספים. הסכום להשקעה יועבר לחשבון הנאמנות בדולר

ארה"ב או בשקלים חדשים, לפי בחירת המזמין. אם הועבר בשקלים חדשים יומר על ידי נאמן הכספים לדולר ארה"ב עד שישה (6) ימי עסקים לאחר מועד סגירת רשימת החתימות, ושווה הערך הדולרי של הסכום השקלי שהופקד בחשבון הנאמנות, בניכוי עלויות ההמרה, ייחשב לכל דבר ועניין כסכום ההשקעה של אותו מזמין ולמזמין לא יהיו טענות כלפי השותפות, השותף הכללי, נאמן הכספים, האדמיניסטרטור או מי מטעמם בקשר עם ביצוע ההמרה כאמור, ובכלל זה שער ההמרה ועלויות ההמרה.

ב. אם סכום שקלי שהופקד והומר לדולרים, לאחר ניכוי עלויות המרה, עומד על פחות מהסכום להשקעה הנקוב בבקשת ההצטרפות, יידרש אותו מזמין להעביר לחשבון הנאמנות, בתוך לא יאוחר מיום עסקים אחד (1) מיום שקיבל הודעה על כך, את הסכום החסר, אלא אם הורה השותף הכללי, לפי שיקול דעתו, להשיב לאותו מזמין את מלוא הסכום שהומר. אם סכום שקלי שהופקד והומר לדולרים, לאחר ניכוי עלויות המרה, עומד על יותר מהסכום להשקעה הנקוב בבקשת ההצטרפות, אזי היתרה שנוצרה תוחזר למזמין בדולרים, עד עשרה (10) ימי עסקים מיום ההמרה; וזאת, למעט אם המזמין סימן בטופס בקשת ההצטרפות כי הוא מאשר שבמקרה שתיווצר לו יתרה כאמור, היא תתווסף לסכום להשקעה באופן אוטומטי (וללא צורך בהודעה למזמין) ובמקרה כזה, יראו את היתרה כחלק בלתי נפרד מהסכום להשקעה הנקוב בבקשת ההצטרפות.

ג. השותף הכללי יהיה רשאי לאשר או לדחות בקשה להצטרף לשותפות (וכן לאשר בקשה להצטרף לשותפות בסכום אחר מהסכום להשקעה ובלבד שלא יפחת מהסכום המינימלי להשקעה), והכל לפי שקול דעתו הבלעדי והמוחלט. מזמין שביקש להצטרף לשותפות והפקיד סכום כסף בחשבון הנאמנות כאמור בס"ק (א) לעיל, ואשר לבסוף הצטרפותו לא אושרה על ידי השותף הכללי (מכל סיבה שהיא), יקבל בחזרה את סכום הכסף שהופקד על ידיו בחשבון הנאמנות (בתוספת הפירות שהצטברו בגינו, ככל שהצטברו, ובניכוי עמלות הבנק) וזאת, תוך עשרה (10) ימי עסקים ממועד סגירת רשימת החתימות.

ד. מסר השותף הכללי למזמין את מכתב האישור, יראו את המזמין כמי שקיבל על עצמו את הוראות הסכם השותפות.

ה. היה ועד מועד סגירת רשימת החתימות, לא הפקיד המזמין את הסכום המבוקש להשקעה בחשבון הנאמנות, יהיה רשאי השותף הכללי: (i) לאפשר למזמין להעביר את הסכום הנ"ל במועד מאוחר יותר אך בכל מקרה לא יאוחר מיום 6 ביולי 2021 בשעה 12:00; או (ii) לבטל את בקשת ההצטרפות, באופן חד-צדדי, ולמזמין לא תעמוד כל טענה ו/או תביעה ו/או בקשה לעניין זה, והכל מבלי לגרוע מזכויות השותף הכללי, התאגיד והשותפים המוגבלים האחרים לכל סעד אחר על-פי דין.

ו. מזמין ייחשב כאילו השקיע בשותפות אך ורק ביום ההשקעה המאושר ולאחר שהסכום להשקעה שוחרר לחשבון הפעילות והונפקו לנאמן יחידות השתתפות בשותפות בגין הזמנתו ובנאמנות עבורו. כנגד קבלת הסכום להשקעה תקצה השותפות למזמין (באמצעות הנאמן) יחידות השתתפות בנות פדיון כמפורט בסעיף 1.2.41.2 לעיל.

## 2.7 סגירת רשימת החתימות

- א. האדמיניסטרטור של השותפות יפקח על קיום נאות של הליך קבלת ההזמנות ועל סגירת רשימת החתימות.
- ב. מצא האדמיניסטרטור כי נפל פגם טכני באופן ביצוע ההזמנה או ביחס לקבלת בקשת הצטרפות מסוימת וכי הפגם מחייב ביטולה של אותה בקשת הצטרפות, יודיע השותף הכללי למזמין על ביטול בקשת ההצטרפות ויורה לנאמן הכספים להשיב למזמין את מלוא הסכום שהועבר על-ידו לחשבון הנאמנות (קרי, התמורה בגין היחידות המוצעות שביקש לרכוש בתוספת הפירות שנצברו בגינה (אם נצברו)), בתוך שבעה ימים ממועד ההחלטה על ביטול בקשת ההצטרפות כאמור. השבת התמורה תעשה בדולר ארה"ב. הודעת השותף הכללי בדבר ביטול בקשת ההצטרפות תימסר בסמוך להודעת האדמיניסטרטור.
- ג. בתוך שבעה (7) ימים ממועד סגירת רשימת החתימות תודיע השותפות על תוצאות ההנפקה כנדרש על-פי דין.
- ד. לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים ממועד סגירת רשימת החתימות, השותף הכללי יודיע למזמין בכתב על: (א) סכום ההשקעה שהושקע בפועל בשותפות (ביחס לסכום להשקעה שבו נקב המזמין בבקשת ההצטרפות); (ב) תאריך יום ההשקעה המאושר; ו-(ג) כמות יחידות ההשתתפות שהונפקו למזמין כנגד סכום ההשקעה ("כתב אישור השקעה").

## 2.8 ביטול הנפקה והשבת תמורת ההשתתפות

לא התקבל סך השווה ל-1,000,000 דולר ארה"ב בחשבון הנאמנות עד יום 5 ביולי 2021 ("המועד האחרון"), יהא רשאי השותף הכללי לפי שיקול דעתו להחליט על ביטול הנפקה על-פי דוח הצעת מדף זה, והשותפות תורה לנאמן הכספים להשיב לכל אחד מהמזמינים את מלוא תמורת היחידות המוצעות שהועברה על-ידו לחשבון הנאמנות, בתוך שבעה ימים מהמועד האחרון. השבת התמורה תעשה בדולר ארה"ב.

2.9 הצעת ניירות ערך על פי דוח הצעת מדף זה אינה מובטחת בחיתום.

## 3. תנאי ניירות הערך המוצעים

הזכויות הנלוות ליחידות ההשתתפות הרגילות וליחידות ההשתתפות בנות הפדיון מפורטות בהסכם השותפות ובהסכם הנאמנות, כפי שתוקנו מעת לעת (לפרטים אודות נוסח הסכם השותפות העדכני ראו דיווח מיידי מיום 26 בינואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-009948) לפרטים אודות הסכם הנאמנות העדכני ראו דיווח מיידי מיום 7 באוגוסט 2019 (אסמכתא: 2019-01-082393)).

## 3.1 דמי הצלחה ודמי ניהול

כמפורט בהסכם השותפות, השותף הכללי יהיה זכאי לקבל דמי הצלחה ביחס לכל מחזור של יחידות השתתפות בנות פדיון שיונפקו, אשר ישולמו לו בתום כל שנה קלנדארית ולדמי ניהול.

שיעור דמי הצלחה ודמי הניהול שישולמו על ידי משקיע מסוים, ייגזרו מסכום השקעתו בשותפות, כמפורט בטבלה שלהלן. באופן זה, השותף הכללי עשוי להיות זכאי לדמי הצלחה ולדמי ניהול בשיעורים שונים, ממשקיעים שונים.

מדרגה	סכום ההשקעה הכולל שהושקע על ידי משקיע בשותפות (בדולר ארה"ב)	שיעור דמי ההצלחה לו יהיה זכאי השותף הכללי	שיעור דמי הניהול לו יהיה זכאי השותף הכללי
א.	50,000 עד 100,000 (לא כולל)	12.5%	1%
ב.	100,000 עד 500,000 (לא כולל)	10%	1%
ג.	500,000 עד 2,500,000 (לא כולל)	*10%	0.8%
ד.	2,500,000 עד 5,000,000 (לא כולל)	*10%	0.6%
ה.	בגין ההפרש שבין השקעה בסך של 5,000,000 עד 6,000,000 (לא כולל)	*10%	0.5%
ו.	בגין ההפרש שבין השקעה בסך של 6,000,000 עד 7,000,000 (לא כולל)	*10%	0.45%
ז.	בגין ההפרש שבין השקעה בסך של 7,000,000 עד 8,000,000 (לא כולל)	*10%	0.4%
ח.	בגין ההפרש שבין השקעה בסך של 8,000,000 עד 9,000,000 (לא כולל)	*10%	0.35%
ט.	בגין ההפרש שבין השקעה בסך של 9,000,000 עד 10,000,000 (לא כולל)	*10%	0.3%
י.	בגין השקעה העולה על סך של 10,000,000 ומעלה	*10%	0.25%

משקיעים שסך השקעתם בשותפות עולה על מדרגה ד' המפורטת בטבלה שלעיל יהיו זכאים לתשלום דמי ניהול מופחתים ביחס להפרש שבין השקעתם בפועל לבין כל אחת ממדרגות ה' - י' (כולל, לרבות מדרגה י') המפורטות בטבלה שלעיל.

מובהר כי תשלום דמי הניהול המופחתים הינו בגין כל מדרגה בנפרד ולא באופן מצטבר וכי דמי הניהול המופחתים חלים בגין כספים שיתקבלו ממשקיעים במסגרת דוח הצעת מדף זה ואין בקביעת דמי הניהול המופחתים כדי לגרוע מזכויותיהם של משקיעים קיימים בשותפות.

לדמי הניהול ודמי ההצלחה יתווסף מע"מ כדן. במקרה שמשקיע מסוים יגדיל בעתיד את סכום ההשקעה בשותפות ולחלופין יקטין אותה (בדרך של פדיון), ישתנה בהתאם שיעור דמי ההצלחה

מתחילת השנה העוקבת ושיעור דמי הניהול שישלם אותו משקיע, לפי הטבלה שלעיל. מבלי לגרוע מן האמור לעיל, עשוי השותף הכללי להשיב לכלל המשקיעים חלק יחסי מדמי הניהול ששילמו אותם משקיעים, וזאת על פי שיקול דעת הבלעדי של השותף הכללי.

\*עבור משקיעים שסכום ההשקעה שלהם בשותפות הינו \$500,000 או יותר (וכל עוד לא ביצעו פדיון באופן שסכום ההשקעה שלהם ירד מרף כאמור) ("משקיעי פרימיום"), ישולמו דמי הצלחה (בתוספת מע"מ, ככל שחל) רק אם עליית השווי משקפת תשואה שנתית העולה על תשואה שנתית בשיעור של 5% לפני מס. היה ולאחר ניכוי דמי הצלחה כאמור, התשואה בגין השקעת משקיע פרימיום בשותפות בתקופת החישוב הרלוונטית תפחת מ-5% לפני מס, יופחתו דמי הצלחה בהתאם (וייגבו דמי הצלחה חלקיים בלבד) על מנת שהתשואה השנתית למשקיע פרימיום לא תפחת מ-5% לפני מס. בעניין זה, "תשואה שנתית" תחושב לתקופה של שנה בת 365 יום, תיציבר על בסיס חודשי ותחושב במונחים שנתיים (ללא צבירה בין השנים). בחישוב התשואה לתקופה הפחותה משנה, תעמוד התשואה על חלק יחסי מתשואה של 5% (לפני מס) לפי מספר הימים בפועל בתקופת החישוב.

### 3.2 אופן מדידת שווי הנכסים הנקי

לפרטים בדבר אופן מדידת שווי הנכסים הנקי, ראו סעיף 2.3.4 לתשקיף ההנפקה ותשקיף המדף של השותפות מיום 30 במאי, 2017, כפי שתוקן ביום 6 ביולי, 2017 ("תשקיף ההנפקה")<sup>2</sup>.

### 4. מיסוי ניירות הערך המוצעים

בעקבות פניית השותף הכללי לרשות המסים בישראל בבקשה לקבוע את הסדר המס אשר יחול על השותפות ועל השותפים בה, התקבלה ביום 12 בפברואר, 2017 החלטת מיסוי בהסכם ("החלטת המיסוי") אשר תיקונים והבהרות לה ניתנו מעת לעת. לנוסח החלטת המיסוי העדכנית לה ראו דיווח השותפות מיום 4 במאי 2020 (אסמכתא: 2020-01-039241).

### 5. הימנעות מעשיית הסדרים

5.1 השותפות, השותף הכללי, הדירקטורים ונושאי המשרה בשותף הכללי מתחייבים, בחתימתם על דוח הצעת המדף, להימנע מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרכוש ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

5.2 השותפות, השותף הכללי, הדירקטורים ונושאי המשרה בשותף הכללי מתחייבים, בחתימתם על דוח הצעת המדף, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, הסותר את ההתחייבויות כאמור בסעיף 5.1 לעיל.

5.3 השותפות, השותף הכללי, הדירקטורים ונושאי המשרה בשותף הכללי מתחייבים, בחתימתם על דוח הצעת המדף, להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 5.1 לעיל.

<sup>2</sup> לנוסח תשקיף המדף, ראה דיווח שפורסם באתר ההפצה של רשות ניירות ערך <http://www.magna.isa.gov.il> (מס' אסמכתא - 2017-01-070668).



## 6. הימנעות מדילול הון

בתקופה שתחילתה בתאריך פרסום דוח הצעת המדף וסיומה במועד הקצאת ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף, לא תעשה השותפות כל פעולה לדילול הון השותפות, להוציא הנפקה לפי דוח הצעת מדף זה.

## 7. היתרים ואישורים

7.1 השותפות קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות ערך על פי דוח הצעת מדף זה, להנפקתם ולפרסום דוח הצעת מדף זה.

7.2 בהתאם לחלק השני לתקנון הבורסה, שותפויות מוגבלות רשאיות לרשום למסחר את ניירות הערך שלהן בבורסה לניירות ערך בתל אביב ("הבורסה"), רק אם תחום פעילותן הינו אחד משניים: חיפוי גז ונפט או הפקת סרטים. השותפות עוסקת בתחום פעילות אחר- רכישה של הלוואות למטרות השקעה- ולפיכך, למועד דוח הצעת מדף זה, לא ניתן לרשום למסחר בבורסה את יחידות ההשתתפות הרגילות ויחידות ההשתתפות בנות הפדיון המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה.<sup>3</sup>

7.3 אין בהיתר הרשות לניירות ערך לפרסם את דוח הצעת המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

## 8. תשלום אגרה

בהתאם להוראות תקנה 4א' לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, השותפות תשלם לרשות ניירות ערך את תוספת האגרה בעד ניירות הערך המוצעים במסגרת דוח הצעת המדף.

## 9. תמורת ההנפקה ויעודה

9.1 התמורה הצפויה לשותפות מההנפקה זו, בהנחה שכל יחידות ההשתתפות המוצעות בדוח הצעת המדף תירכשה, בניכוי ההוצאות הכרוכות בהנפקה, תהיה כמפורט להלן:

התמורה המיידית הצפויה (ברוטו) כ- 126,610 אלפי דולר.

עמלות ליווי הנפקה, שיווק, הפצה, ריכוז וכיו"ב כ- 45 אלפי דולר.

התמורה המיידית הצפויה נטו כ- 126,565 אלפי דולר.

9.2 תמורת ההנפקה תשמש את השותפות להשקעה בהלוואות P2P (peer-to-peer lending) נקובות או צמודות לדולר מפלטפורמות (באופן מלא, בין אם כ"תיק הלוואות", הלוואות פרטניות, ו/או אחרת), והחזקתן עד לפירעון ו/או בנסיבות מסוימות מכירתן. רכישת הלוואות תתבצע באמצעות הפלטפורמות האינטרנטיות (כמפורט בסעיף 19.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח השנתי של השותפות ליום 31 בדצמבר 2020 אשר פורסם ביום 16 במרס 2021 (אסמכתא: 036453-01-2021)).

<sup>3</sup> לפרטים אודות רישום יחידת ההשתתפות בנות הפדיון של השותפות במסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב ראו דיווח השותפות מיום 2 בדצמבר 2018 (אסמכתא: 117147-01-2018).

כן תשמש תמורת ההנפקה להחזר לשותף הכללי בגין עלויות הקמת השותפות, פרסום התשקיף וכדומה וכן להוצאות השותפות בכפוף וכמפורט בהסכם השותפות.

### 9.3 תקופת הביניים

9.3.1 כאמור בסעיף 2.2 לעיל, עד לשימוש בתמורת ההנפקה, הכספים יוחזקו בחשבון הנאמנות אשר פתח נאמן הכספים, על שם נאמן הכספים, עבור השותפות. הכספים הנ"ל יוחזקו בחשבון הנאמנות עד להעברת מלוא התמורה לחשבון המעבר ולאחריו לחשבון הפעילות של השותפות, בכפוף להשלמת ההנפקה.

9.3.2 כאמור בסעיף 2.4 לעיל, עד שבעה (7) ימי עסקים לאחר מועד סגירת רשימת החתימות, יעברו כל כספי תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לחשבון המעבר ומחשבון המעבר לחשבון הפעילות של השותפות, והשותפות תקצה כנגדם (באמצעות הנאמן) יחידות השתתפות רגילות ויחידות השתתפות בנות פדיון על-שם השותף המוגבל, אשר יוחזקו בנאמנות לטובת המזמינים בהצעה לציבור, בהתאם לקבוע בהסכם השותפות.

9.3.3 עד להעברת תמורת ההנפקה לחשבון המעבר כאמור, תופקד תמורת ההנפקה בפיקדון שקלי ו/או דולרי יומי ו/או שבועי, לפי העניין, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של השותף הכללי.

9.3.4 למרות האמור בסעיפים 9.3.1-9.3.3 לעיל, בחר השותף הכללי לרכוש הלוואות P2P קודם להנפקת יחידות השתתפות למזמינים בהתאם לדוח הצעת מדף זה יחולו הוראות סעיף 2.2 (ד) לעיל.

### 10. פירוט בדבר שינויים או חידושים מהותיים בעסקי השותפות מיום פרסום תשקיף המדף ועד מועד פרסום

#### דוח הצעת המדף

בהתאם לאמור בתקנה 4 לתקנות ההצעה, כלל הדיווחים שהגישה השותפות לאחר פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעת מדף זה, נכללים בדוח הצעת מדף זה על דרך ההפניה. ניתן לעיין בנוסח המלא של הדיווחים המידיים האמורים, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il).

### 11. מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר

במסגרת הדוחות הכספיים של השותפות ליום 31 בדצמבר 2020 אשר פורסמו ביום 16 במרס 2021 (אסמכתא: 2021-01-036453) ניתן לשותפות מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של השותפות, שבו נכללת הסכמתם לכלול בדוח הצעת מדף זה, על דרך של הפניה, את הדוחות הכספיים של השותפות ליום 31 בדצמבר 2020.

השותפות קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה :



הלמן-אלדובי איי192 – שותפות מוגבלת ("השותפות")  
הלמן-אלדובי הלוואות חברתיות בע"מ ("השותף הכללי")  
רחוב הרוקמים 26, חולון

23 במאי 2021

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח הצעת מדף של הלמן-אלדובי איי192 – שותפות מוגבלת, מיום 23 במאי 2021 ("דוח הצעת המדף")**

לבקשתכם, בהתייחס לתשקיף המדף של השותפות מיום 27 במאי, 2020,<sup>4</sup> ("תשקיף המדף") ולדוח הצעת המדף שבנדון, אשר פורסם מכוחו, הרינו לאשר בזאת כדלהלן:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף תוארו, לדעתנו, נכונה בדוח הצעת המדף.
2. לשותפות הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים בדרך המתוארת בדוח הצעת המדף.
3. הדירקטורים של השותף הכללי נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
4. הננו לאשר את הסכמתנו כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

ענבר שטיינר, עו"ד                      יונית סלע-גזלה, עו"ד  
הלמן-אלדובי איי192, שותפות מוגבלת

<sup>4</sup> לנוסח תשקיף המדף, ראה דיווח שפורסם באתר ההפצה של רשות ניירות ערך <http://www.magna.isa.gov.il> (מס' אסמכתא -01-2020-047740).

**חתימות**

**חתימות:**

**השותפות המוגבלת**

הלמן-אלדובי איי12פ – שותפות מוגבלת

---

**השותף הכללי**

הלמן-אלדובי הלוואות חברתיות בע"מ

---

**הדירקטורים של השותף הכללי**

אורי אלדובי

---

רמי דרור

---

חן לוי

---

אופיר בן יעקב

---

שירית כשר

---

גיל אלמלך

---

**הנאמן**

הלמן-אלדובי הלוואות חברתיות (בנאמנות)

– ש.מ. בע"מ

---

**הדירקטור של הנאמן**

אבי יודלביץ', רו"ח

---