

21 במרץ 2016

חברת מבני תעשייה בע"מ

("החברה")

דוח הצעת מדף

על-פי תשקיף מדף של החברה מיום 28 במאי 2013, כפי שתוקן בימים 28 באוקטובר 2013 ו- 8 בדצמבר 2013, שתוקפו הוארך עד ליום 27 במאי 2016 על ידי רשות ניירות ערך, כמפורט בדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 18 במאי 2015 (אסמכתאות: 127314-01-2013 ו- 022182-01-2015), בהתאמה ("**תשקיף המדף**" או "**התשקיף**"), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005, החברה מתכבדת לפרסם דוח הצעת מדף להנפקה בדרך של זכויות ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**") של ניירות הערך המפורטים להלן ("**דוח הצעת המדף**").

1. הגדרות

בדוח הצעת מדף זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם כן צוין בדוח הצעת המדף אחרת.

- "**היום הקובע**" - 30 במרץ 2016; פורסם לאחר היום הקובע תיקון לדוח הצעת המדף, ללא שינוי מבנה ההנפקה, לא ישתנה היום הקובע;
- "**יום המסחר אקס זכויות**" - 30 במרץ 2016;
- "**יום המסחר בזכויות**" - 10 באפריל 2016;
- "**ניירות הערך המזכים**" - המניות הרגילות הקיימות בהון המונפק והנפרע של החברה לא כולל 49,429,814 מניות רדומות (מספר נייר ערך 226019);
- "**החברה לרישומים**" - החברה לרישומים של בנק דיסקונט לישראל בע"מ ו/או כל חברה לרישומים אחרת שהחברה תתקשר עמה ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה החברה לרישומים;
- "**המורשים לקבלת בקשות/הודעות**" - הבנקים וחברי הבורסה האחרים;

- **"זכאים רשומים"**
בעלי ניירות הערך המזכים הרשומים ביום הקובע בפנקס בעלי ניירות הערך המזכים הרלוונטי של החברה כבעלים של ניירות הערך המזכים, לפי העניין, למעט החברה לרשומים;
- **"זכאים בלתי רשומים"**
בעלי ניירות הערך המזכים המחזיקים ביום הקובע בניירות הערך המזכים באמצעות החברה לרשומים;
- **"זכאים"**
זכאים רשומים וזכאים בלתי רשומים;
- **"המועד האחרון למסירת הודעה ע"י זכאים רשומים"**
7 באפריל 2016 (יום המסחר האחרון לפני יום המסחר בזכויות), בשעה 12:00;
- **"המועד האחרון למסירת הודעה ע"י זכאים בלתי רשומים"**
עד ליום 10 באפריל 2016 (יום המסחר בזכויות) בשעה שתיקבע ביחס לכל זכאי על ידי חבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק בניירות הערך המזכים;
- **"היום האחרון לניצול הזכויות"**
13 באפריל 2016 (יום המסחר השלישי לאחר יום המסחר בזכויות);
- **"יום תשלום דמי ניצול הזכויות"**
13 באפריל 2016 (היום האחרון לניצול הזכויות);
- **"דמי ניצול הזכויות"**
2.05 ש"ח בעבור יחידת זכות;
- **"יום מסחר"**
יום שבו מתקיים מסחר בבורסה;
- **"יום עסקים"**
יום אשר בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.

2. ניירות הערך המוצעים

- 2.1. 97,463,053¹ מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה ("המניות המוצעות"), המוצעות בדרך של זכויות.

¹ בהנחה של ניצול מלא של הזכויות המוצעות על-פי דוח ההצעה על-ידי בעלי המניות של החברה, המחזיקים ב- 292,389,159 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת (ההון המונפק והנפרע של החברה למועד דוח זה הנו 341,818,973 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, הכולל 49,429,814 מניות רדומות). המניות הרגילות הזכאיות להשתתף בהנפקת הזכויות (לא כולל המניות הרדומות כאמור), זכאיות בגין כל 3 מניות רגילות ליחידת זכות אחת.

2.2. נכון למועד דוח הצעת המדף, הון המניות הרשום של החברה הנו 600,000,000 מניות רגילות רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה ("המניות הרגילות" או "המניות"), והונה המונפק והנפרע של החברה הנו 292,389,159 מניות רגילות, לא כולל 49,429,814 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה ("המניות הרדומות"). לאחר ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף, בהנחה של ניצול מלוא הזכויות המוצעות על פיו (לא כולל המניות הרדומות), הונה המונפק והנפרע של החברה יהיה 389,852,212 מניות רגילות של החברה.

2.3. להלן נתונים אודות שערי הנעילה הגבוהים והנמוכים של מניית החברה בבורסה, החל מיום 1 בינואר 2014 ועד סמוך לפני מועד פרסום דוח הצעת המדף (באגורות):

2014		2015		**2016		
תאריך	שער באגורות	תאריך	שער באגורות	תאריך	שער באגורות	
21/05	684.72	04/03	444.78	392.3	08/03	שער גבוה*
31/12	324.03	23/12	274.80	269.90	11/02	שער נמוך*

* שער נעילה מתואם.

** עד ליום 20 במרץ 2016 (כולל), הסמוך לפרסום דוח זה.

3. ויתור על זכויות על-ידי החברה

3.1. כאמור לעיל, נכון למועד דוח הצעת המדף מחזיקה החברה ב- 49,429,814 מניות רדומות.

3.2. החברה מתחייבת כי החל מיום פרסום דוח הצעת המדף ועד ליום הקובע, לא יחול כל שינוי בכמות המניות הרדומות.

3.3. החברה מוותרת על זכויותיה (על-פי דוח הצעת מדף זה) בגין המניות הרדומות המוחזקות על ידיה, כך שבגין החברה לא תקבל 16,476,604 יחידות זכות לרכישת 16,476,604 מניות רגילות. החברה מתחייבת להמציא לחבר מסלקת הבורסה שבאמצעותו מחזיקה החברה במניות רדומות, עד ליום הקובע, הודעת ויתור המתייחסת למלוא המניות הרדומות (שבגין לא תוקנינה לה על-פי דוח הצעת מדף זה, יחידות זכות כלשהן לרכישת 16,476,604 מניות רגילות). החברה תוודא כי חבר המסלקה יעביר עד ליום הקובע אל מסלקת הבורסה מכתב ויתור כאמור.

4. אופן הצעת ניירות הערך

4.1. המניות המוצעות, מוצעות ב- 97,463,053 יחידות זכות בדרך של זכויות, לבעלי ניירות הערך המזכים אשר יהיו רשומים במרשם בעלי ניירות הערך של החברה ביום הקובע, באופן שכל מחזיק ב- 3 מניות רגילות² יהיה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת שהרכבה ומחירה הם כדלקמן:

סה"כ	מחיר למניה	כמות מניות רגילות ביחידת זכות
2.05 ש"ח	2.05 ש"ח	מניה אחת
2.05 ש"ח	---	סה"כ מחיר ליחידה

4.2. בהתחשב במחיר הסגירה בבורסה של מניית החברה ביום 20 במרץ 2016 אשר היה 3.923 ש"ח, ובהתחשב במחיר יחידת הזכות המוצעת (2.05 ש"ח), המחיר "אקס זכויות" הוא כ- 3.455 ש"ח למניה. מרכיב ההטבה בהצעת הזכויות על פי דוח הצעת מדף זה הנו כ- 11.94% למניה רגילה.

4.3. זכאים רשומים יהיו רשאים לנצל את זכויותיהם או לא לנצלן. החברה לא תטפל במכירת זכויות על-ידי זכאים רשומים שיבקשו זאת. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.5.5 לתשקיף.

4.4. בהתאם להוראות התשקיף, המניות הקיימות בהון החברה תיסחרנה בבורסה "אקס זכויות" החל ביום המסחר אקס זכויות.

4.5. יחידת המסחר בזכויות תהיה הזכות לרכוש יחידת זכות אחת שהנה 1 מניות רגילות של החברה.

4.6. מרשם בעלי ניירות הערך המזכים של החברה יהיה פתוח מתאריך פרסום דוח הצעת המדף (כולל) ועד לתום יום המסחר בזכויות.

4.7. בהנפקת הזכויות על-פי דוח הצעת המדף יתאפשר ניצול שוטף של זכויות בכל עת מיום המסחר הבא לאחר היום הקובע, היינו יום 31 במרץ 2016 ועד ליום המסחר הקודם ליום המסחר בזכויות, היינו יום 7 באפריל 2016. להוראות בדבר הניצול השוטף ראו סעיף 2.5.8 לתשקיף.

4.8. בהנחה של ניצול מלוא הזכויות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה (היינו, זכויות לרכישת 97,463,053 מניות רגילות של החברה), תהווה המניות המוצעות מיד לאחר הנפקתן, 25%³ מהון המניות המונפק בחברה (וכן בדילול מלא).

² לא כולל המניות הרדומות.

³ לא כולל המניות הרדומות.

4.9. **לפרטים בדבר הליכי הצעת ניירות ערך בדרך של זכויות, לרבות אופן המימוש של הזכויות, ראו סעיף 2.5 לתשקיף המדף.**

4.10. החברה לא הנפיקה ניירות ערך הניתנים למימוש למניות של החברה, אשר מצויים במחזור, נכון למועד דוח הצעת מדף זה. בהתאם לכך, אין בעלי ניירות ערך המירים למניות של החברה הזכאים להתאמות עקב הנפקת הזכויות על פי דוח זה.

4.11. ניצול זכויות על ידי בעלי עניין בחברה

כלכלית ירושלים בע"מ, המחזיקה במועד פרסום דוח הצעת המדף, למיטב ידיעת החברה, 229,057,667 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, המהוות במועד דוח הצעת המדף כ- 78.34% מההון המונפק של החברה⁴, הודיעה לחברה כי בכוונתה לנצל את מלוא הזכויות המוצעות לה במסגרת דוח הצעת המדף, דהיינו 76,352,555 יחידות זכות, המקנות זכויות לרכישתן של 76,352,555 מניות רגילות של החברה, המהוות כ- 78.34% מהמניות המוצעות על פי דוח הצעת המדף, בסכום כולל, במזומן, של כ- 156.5 מיליון ש"ח.

4.12. ההנפקה על פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

5. תנאי ניירות הערך המוצעים

5.1. המניות המוצעות, לאחר הקצאתן, תירשמנה למסחר בבורסה.

5.2. המניות המוצעות שתונפקנה על-פי דוח זה, ככל שתונפקנה, תירשמנה על שם החברה לרישומים, למעט מניות שתונפקנה לזכאים רשומים שלא רשמו את זכויותיהם על שם החברה לרישומים.

5.3. המניות שתונפקנה כאמור, ככל שתונפקנה, תהיינה שוות זכויות למניות הקיימות בהון המניות של החברה, כמפורט בפרק 5 לתשקיף המדף.

6. מיסוי

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 ("תיקון 147"). תיקון 147 משנה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 ("הפקודה"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. בנוסף, ביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את תיקון 169 לפקודה ("תיקון 169"), אשר נכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2009 וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 5 בדצמבר 2011 אישרה הכנסת את תיקון 187 לפקודה ("תיקון 187"), אשר פורסם ברשומות ביום 6 בדצמבר 2011. במסגרת תיקון 187 אומצו חלק מהמלצות ועדת

4 לא כולל המניות הרדומות.

טרקטנברג במסגרת החוק לשינוי נטל המס (תיקוני החקיקה), התשע"ב-2011 (תיקון 147, תיקון 169 ותיקון 187 יכוננו יחד להלן: "התיקון").

להלן יובא פירוט של הוראות שונות הקבועות בחוק, בעניין רווח ההון ממכירת ניירות הערך, וזאת בהתאם לדין החל מיום 1 בינואר 2012 שהוא יום כניסת תיקון החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התש"ע-2011 (בסעיף 6 זה: "החוק" ו/או "התיקון לחוק") וכן הוראות החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014) התשע"ג-2013 אשר התקבלו בכנסת ביום 29 ביולי 2013. במסגרת שני התיקונים כאמור בוצעו שינויי חקיקה מהותיים בתחום המסים ובפקודה. יצוין, כי במועד פרסום דוח זה לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מהוראות החוק וכן לא קיימת פסיקת המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון.

בהתאם ולפי הדין הקיים כיום חלים על המניות המוצעות על פי התשקיף, באמצעות דוח זה ("ניירות הערך") הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

רווח הון ממכירת ניירות הערך

בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על ידי יחיד תושב ישראל אשר ההכנסה ממכירת ניירות הערך אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על ידי יחיד שהנו "בעל מניות מהותי" בחברה, קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר, ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בחברה, במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו לא יעלה על 30%.

לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה, שאז הוא יחויב במס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה.

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס חברות (שיעור של 25%).

תושב חוץ, כמשמעותו בפקודה, פטור ממס על רווח הון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל, וזאת אם רווח ההון אינו ממפעל הקבע שלו בישראל ואם רכישת נייר הערך הייתה במסגרת התשקיף או לאחריו, ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97 לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ, אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של חבר בני אדם תושב חוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68 לפקודה. יצוין, כי במקרה

שפטור כאמור אינו חל, ככלל אפשר שיחולו הוראות פטור או ניכוי במקור בשיעור הנמוך מהשיעורים האמורים לעיל, וזאת בהתאם לאמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, וזאת בכפוף להמצאה מראש של אישור לפטור מניכוי מס במקור מרשות המיסים.

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור בהתאם ובכפוף לתנאי הסעיף. על הכנסותיה החייבות של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שהכנסה אינה מהווה בידי הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם נקבע במפורש אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת המניות המוצעות, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי ובנייר ערך שאינו צמוד למדד בשיעור של 15% מרווח ההון כאשר המוכר הנו יחיד, ובשיעור מס חברות (בשיעור של 25%, נכון למועד דוח זה) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הנו חבר בני אדם. זאת, בכפוף לאישור, שיומצא מראש, לפטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי פקיד השומה וכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע.

כמו כן, בכפוף לאישור, שיומצא מראש, לפטור מניכוי מס במקור שהופק על ידי פקיד השומה, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין.

יצוין, כי אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור כמפורט לעיל מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה בגין מכירה כאמור.

ככל שהמניות המוצעות באמצעות דוח זה תימחקנה ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתן (לאחר המחיקה) יהיה 30% מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור אחר של ניכוי מס במקור (או פטור מניכוי מס במקור).

קיזוז הפסדים ממכירת המניות המוצעות

ככלל, הפסדי הון ממכירת המניות המוצעות, יותרו בקיזוז רק במקרים שבהם אילו היו נוצרים רווחי הון הם היו חייבים במס.

בשנת המס בה נוצר הפסד ממכירת נייר ערך, הפסד ההון יותר בקיזוז כנגד רווח ההון הריאלי ושבח מקרקעין שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, בישראל או מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5).

הפסד הון בשנת המס כאמור ניתן יהיה לקיזוז גם כנגד הכנסה מריבית או מדיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או כנגד הכנסה מריבית או מדיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס, ובלבד ששיעור המס החל על הריבית או הדיבידנד מנייר הערך האחר כאמור לא עולה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (25% נכון למועד דוח זה).

הפסד שלא ניתן לקיזוז, כולו או מקצתו, בשנת מס מסוימת, כאמור לעיל, יהיה ניתן לקיזוז כנגד רווח הון בלבד כאמור בסעיף 92(א) לפקודה בשנות המס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה היה ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס שבה היה ההפסד.

בכל הנוגע לקיזוז הפסדים מניירות ערך סחירים שנוצרו קודם לשנת 2006, קיימות מגבלות נוספות לגבי אופן הקיזוז, אשר נקבעו בהוראות התחולה לסעיף 92 לפקודה לפני תיקון 147. בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה, במכירת מניה על ידי חבר בני אדם, יופחת מסכום הפסד ההון אשר נוצר ממכירת המניה, סכום דיבידנד שהתקבל בשל המניה במשך 24 החודשים שקדמו למכירה אך לא יותר מסכום ההפסד, למעט דיבידנד ששולם עליו מס (למעט מס ששולם מחוץ לישראל) בשיעור של 15% או יותר.

שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד בגין מניות החברה

דיבידנד שמקורו במניות החברה, יהיה חייב ככלל במס בידי בעל מניות יחיד תושב ישראל בשיעור של 25%, למעט אם בעל המניות הוא בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, אשר שיעור המס לגביו יהיה 30%.

ככלל, דיבידנד המתקבל בידי חברות תושבות ישראל לא יבוא במניין ההכנסה החייבת, ובלבד שמקור הדיבידנד אינו בהכנסות שהופקו או שנצמחו מחוץ לישראל ואינו מדיבידנד שמקורו במפעל מאושר או מפעל מוטב, כהגדרתם בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959.

יצוין, כי נושא מיסוי דיבידנדים שחולקו מרווחי שיערוך שנוצרו על-פי תקן 27 בתקינה החשבונאית הישראלית או IFRS-1 ו-IAS-16 בתקינה הבינלאומית טרם התברר סופית.

תושב חוץ יהיה חייב במס בגין דיבידנדים בשיעור של 25%, למעט תושב חוץ שהיה בעל מניות מהותי במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, שאז יהא שיעור המס 30%. יחד עם זאת בכפוף להוראות אמנה למניעת כפל המס (אם קיימת) שנכרתה בין מדינת ישראל ובין מדינת התושבות של תושב החוץ, ניתן לפנות מראש לרשות המיסים ולבקש אישור לניכוי במקור בשיעור הנמוך מהשיעורים האמורים לעיל, וזאת בהתאם.

דיבידנד שמקורו במניות החברה בידי קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים אחרים הפטורים ממס בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה, יהיה פטור ממס. בידי קרן נאמנות חייבת, יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם כן נקבע במפורש אחרת.

החברה תנכה את המס במקור בחלוקת הדיבידנד, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 ("תקנות הניכוי"). בהתאם

לתקנות הניכוי, ניכוי המס במקור בחלוקת דיבידנד בגין מניות החברה, אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה ומוחזקות בחברת רישומים, ליחיד תושב ישראל או לתושב חוץ (יחיד/חבר בני אדם), יהיה בשיעור של 25%. האמור יחול גם ביחס ליחיד ולתושב חוץ שהנו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב- 12 החודשים שקדמו לו. הניכוי במקור לא יבוצע על ידי החברה, אלא על ידי מוסד כספי.

על פי תקנות אלו, שולם דיבידנד ליחיד תושב ישראל לגביו נקבע שיעור מס מוגבל לפי כל דין, ינוכה המס לפי השיעור שנקבע. לגבי תושב חוץ, שיעור ניכוי במקור יהיה בכפוף להוראות אמנה למניעת כפל מס (אם קיימת) שנכרתה בין מדינת ישראל לבין מדינת תושבותו של המקבל, וכן בכפוף להמצאה מראש של אישור לניכוי במקור בשיעור מופחת מרשות המיסים.

לא ינוכה מס במקור בגין תשלומים לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין.

מס יסף

בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד אשר הכנסתו בשנת המס עלתה על 800,000 ש"ח, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו העולה על 810,720 ש"ח בשיעור של 2%.

כמקובל בהחלטות השקעה יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף. האמור אינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות לניירות הערך המוצעים ואינו מהווה או בא במקום ייעוץ מקצועי בנדון. מוצע לכל רוכש של המניות המוצעות לפנות לקבלת ייעוץ מקצועי באשר להשלכות המסוימות של הדין המקומי וכן באשר להשלכות מס זר בגין רכישה, החזקה ומכירה של ניירות הערך המוצעים, לרבות ההשלכות של כל שינוי מוצע בדינים האמורים, בהתאם לנתונים המיוחדים לכל משקיע. מובהר, כי האמור לעיל מתבסס על דיני המס כפי שהם נכונים למועד דוח זה וכפי שהם ידועים לחברה, וכי שינויים בדיני המס עשויים לחול למפרע ו/או להוביל לתוצאות שונות.

7. הימנעות מעשיית הסדרים

7.1. החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימתם על דוח הצעה זה, להימנע מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף, בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

7.2. החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימתם על דוח הצעה זה, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג', הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 7.1 לעיל.

7.3. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעה זה, להימנע מלהתקשר בקשר לניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף, עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 7.1 לעיל.

8. היתרים ואישורים

8.1. החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את המניות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה בדרך של זכויות, והבורסה נתנה את אישורה לכך.

8.2. **אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף, למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של המניות המוצעות בדוח הצעת המדף או על המחיר בו הן מוצעות.**

9. תשלום אגרה

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

10. תמורת ההנפקה ויעוד התמורה

10.1. התמורה המיידית המקסימאלית הצפויה לחברה מהנפקה זו (בהנחה של ניצול מלוא הזכויות המוצעות בדוח הצעת המדף), בניכוי הוצאות הכרוכות בהנפקה, תהיה כמפורט להלן:

התמורה המיידית הצפויה (ברוטו) כ- 199,799 אלפי ש"ח

בניכוי הוצאות ההנפקה⁵ כ- 180 אלפי ש"ח

התמורה המיידית הצפויה (נטו) כ- 199,619 אלפי ש"ח

10.2. תמורת ההנפקה הצפויה (נטו) על-פי דוח הצעת המדף מיועדת למימון פעילותה השוטפת של החברה, על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

10.3. עד לשימוש בתמורת ההנפקה, תשקיע החברה את תמורת ההנפקה בהשקעות ו/או בפיקדונות נזילים בדירוג השקעה בדרגת A- לפי דירוג S&P Maaalot, או דירוג מקביל לו לפחות ובבסיסי ההצמדה, אשר יתאימו ככל האפשר לשמירת ערך הכספים והתאמתו להשגת התמורה.

10.4. לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

⁵ בין היתר, עמלות, שכ"ט יועצים מקצועיים, אגרות לבורסה ולרשות ניירות ערך.

11. עדכונים לתיאור עסקי החברה

11.1. ביחס לשינויים ואירועים מהותיים ממועד פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעת מדף זה, ניתן לעיין בדיווחים אשר פורסמו על-ידי החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת: www.maya.tase.co.il.

11.2. בהתאם לתקנה 4 לתקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005, מצ"ב כנספח א' לדוח הצעת המדף דוח אירועים (כמשמעו בתקנה 56 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969) בדבר אירועים מהותיים שאירעו במהלך התקופה שמסמוך לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015 ועד למועד פרסום דוח הצעת מדף זה.

12. מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר מצ"ב כנספח ב' לדוח הצעת המדף.

להלן חוות דעת משפטית שניתנה לחברה על-ידי משרד עורכי הדין פישר בכר חן וול אוריון ושות':

F|B|C|&|C|o

פישר בכר חן וול אוריון ושות'

תאריך: 21 במרץ 2016

לכבוד
חברת מבני תעשיה בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דוח הצעת מדף של חברת מבני תעשיה בע"מ ("החברה")
מיום 21 במרץ 2016 ("דוח הצעת המדף")

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה מיום 28 במאי 2013, כפי שתוקן בימים 28 באוקטובר 2013 ו- 8 בדצמבר 2013, שתוקפו הוארך עד ליום 27 במאי 2016 ("התשקיף") ולדוח הצעת המדף, הננו לחוות דעתנו כדלקמן:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף תוארו נכונה בתשקיף ובדוח הצעת המדף.
2. לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף בדרך המתוארת בתשקיף ובדוח הצעת המדף.
3. הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

בועז נוימן, עו"ד יואב חובב, עו"ד
פישר בכר חן וול אוריון ושות'

חתימות

החברה

חברת מבני תעשייה בע"מ

על-ידי : מר דוד זבידה (מנכ"ל) וגב' עידית עמיר (סמנכ"ל, יועצת משפטית ומזכירת החברה)

הדירקטורים

מר אליעזר פישמן

גב' ענת מניפז

גב' רונית אבן

מר דורון שטיגר

מר צפריר הולצבלט

מר שי מילוא

גב' הילה שכטר

מר מנשה ארנון

מר אהרון פוגל

נספח א'

דוח אירועים

דוח אירועים

כמשמעו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-
1969) בדבר אירועים שאירעו בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר
2015

נכון למועד דוח זה, לא אירעו אירועים (כמשמעם בתקנה האמורה) מהותיים לאחר חתימת
הדוחות הכספיים של חברת מבני תעשייה בע"מ ליום 31 בדצמבר 2015, ביום 21 במרץ 2016.

חברת מבני תעשייה בע"מ

תאריך : 21 במרץ 2016

נספח ב'

מכתב הסכמה

21 במרס 2016

לכבוד
הדירקטוריון של
מבני תעשיה ("החברה")
תוצרת הארץ 7
תל-אביב

ג.א.נ.,

הנדון: דוח הצעת מדף של מבני תעשיה בע"מ
המיועד להתפרסם בחודש מרס 2016

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בדוח הצעת מדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- א. דוח סקירה מיום 21 באוגוסט, 2013 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2013 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- ב. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 21 באוגוסט, 2013 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30 ביוני, 2013 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- ג. דוח סקירה מיום 20 בנובמבר, 2013 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2013 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- ד. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 20 בנובמבר, 2013 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30 בספטמבר, 2013 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- ה. דוח רואה חשבון המבקר מיום 18 במרס, 2014 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2013.
- ו. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס, 2014 על הדוחות הכספיים מאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2013 ו- 2012 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013.
- ז. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס, 2014 על מידע כספי נפרד של החברה לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2013 ו- 2012 ולכל אחת משלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2013, 2012 ו-2011.

- ח. דוח סקירה מיום 19 במאי, 2014 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס, 2014 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- ט. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי, 2014 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 31 במרס, 2014 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- י. דוח סקירה מיום 19 באוגוסט, 2014 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2014 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- יא. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 באוגוסט, 2014 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30 ביוני, 2014 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- יב. דוח סקירה מיום 18 בנובמבר, 2014 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2014 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- יג. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 18 בנובמבר, 2014 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30 בספטמבר, 2014 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- יד. דוח רואה חשבון המבקר מיום 19 במרס, 2015 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.
- טו. דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במרס, 2015 על הדוחות הכספיים מאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2014 ו- 2013 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014.
- טז. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 במרס, 2015 על מידע כספי נפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2014 ו- 2013 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014.
- יז. דוח סקירה מיום 19 במאי, 2015 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 במרס, 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- יח. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי, 2015 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 31 במרס, 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- יט. דוח סקירה מיום 19 באוגוסט, 2015 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2015 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

- כ. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 באוגוסט, 2015 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30 ביוני, 2015 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- כא. דוח סקירה מיום 24 בנובמבר, 2015 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2015 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- כב. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 24 בנובמבר, 2015 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30 בספטמבר, 2015 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- כג. דוח רואה חשבון המבקר מיום 21 במרס, 2016 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.
- כד. דוח רואה החשבון המבקר מיום 21 במרס, 2016 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 ולכל אחת משלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2015.
- כה. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 21 במרס, 2016 על מידע כספי נפרד של החברה לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 ולכל אחת משלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2015.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון