

8 בינואר, 2017

דו"ח הצעת מדף

על פי תשקיף מדף של החברה מיום 30 במאי, 2016 (להלן: "תשקיף המדף"), בהתאם לחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968 ("חוק ניירות ערך") ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("תקנות ההצעה"), מתכבדת החברה לפרסם בזאת דו"ח הצעת מדף להנפקת ולרישום ניירות הערך המפורטים להלן (להלן: "דו"ח הצעת המדף"). בדו"ח הצעת המדף תיחוס למונחים המובאים בו, המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם כן צוין בדו"ח הצעת המדף אחרת.

דוח הצעת מדף זה עניינו הנפקת מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה ("מניות רגילות"). למועד דוח הצעת מדף זה, קיימות במחזור 322,731,050 מניות רגילות¹.

1. ניירות הערך המוצעים:

מוצעים בזה לציבור ניירות הערך הבאים במסגרת הצעה אחידה של עד 30,000,000 מניות רגילות רשומות על שם בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א (להלן: "המניות המוצעות" או "ניירות הערך המוצעים"), המוצעות לציבור במכרז על מחיר היחידה. המניות המוצעות תהווינה, לאחר הנפקתן (בהנחה שכל היחידות המוצעות בדוח הצעת המדף ירכשו) כ- 8.51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומכוח ההצבעה באסיפת בעלי המניות (ללא דילול), וכ- 7.56% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול מלא² (בהנחה שכל כתבי האופציה של החברה ימומשו). בנוסף, כאמור בסעיף 3 להלן, החברה תהיה רשאית להקצות לכלל המזמינים (כמפורט בסעיף 3 להלן) עד 4,500,000 (15%) מניות נוספות. ככל שתבוצע ההקצאה הנוספת (להלן: "ההקצאה הנוספת"), אזי המניות המוצעות, יחד עם המניות הנוספות שתוקצינה לכלל המזמינים במסגרת ההקצאה הנוספת, תהווינה כ- 9.66% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה ללא דילול וכ- 8.59% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול מלא.

¹ בדילול מלא 366,981,174 מניות, בהנחה של מימוש מלוא ניירות הערך ההמירים של החברה כמפורט בסעיף 3.13 לתשקיף המדף. לצורך חישוב הדילול המלא כאמור לעיל, בגין 15,682,636 כתבי אופציות ארוכות טווח שהוקצו למנכ"ל החברה ביום 23.5.2016 (כתבי אופציה 5/2016) הניתנים למימוש באמצעות מנגנון Cashless, נלקחו בחשבון 2,520,424 מניות מימוש המתקבלות בהנחה שבמועד המימוש המחיר למניה יעמוד על 5.60 ש"ח - מחיר היעד למניה לצורך מימוש כתבי האופציות. בשל תנאי כתבי האופציות האמורים, מלוא מניות המימוש תוקצינה רק במקרה שבו מחיר מניית החברה יעמוד על אינסוף.

² ראה ה"ש 1 לעיל.

1.1 בהתאם להוראות תקנון והנחיות הבורסה, המניות המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה, יירשמו במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ ("החברה לרישומים").

1.2 הון המניות הרשום של החברה הינו 5,000,000 ש"ח והוא מחולק ל- 500,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א רשומות על שם ("מניות" או "מניות רגילות").

1.3 ההון המונפק והנפרע של החברה לאחר ההנפקה על פי דוח הצעת מדף זה, ככל שתוקצינה כל המניות המוצעות בדוח הצעת מדף זה, יהיה 3,527,310.5 ש"ח מחולק ל- 352,731,050 מניות רגילות ובדילול מלא³, 3,969,811.74 ש"ח מחולק ל- 396,981,174 מניות רגילות, וככל שתבוצע ההקצאה הנוספת, יהיה 3,572,310.5 ש"ח מחולק ל- 357,231,050 מניות רגילות ובדילול מלא⁴, 4,014,812 ש"ח מחולק ל- 401,481,174 מניות רגילות.

1.4 להלן פרטים בדבר שער המניה הגבוה ביותר והנמוך ביותר של מניות החברה בכל אחת מן השנים 2015 ו-2016 ובתקופה שתחילתה מיום 1.1.2017 ועד ליום 5 בינואר, 2017 (הנתונים מצוינים באגורות למניה והינם מתואמי דיבידנד, ביחס לתקופות בהן חולק דיבידנד):

השער הנמוך (אג')		השער הגבוה (אג')		תקופה
השער	תאריך	השער	תאריך	
157.2	21.1.2015	288.8	13.19.2015	2015
230	21.12.2016	341	29.5.2016	2016
235.5	1.1.2017	253	3.1.2017	2017 (עד ליום 5.1.17)

2. אופן הצעת ניירות הערך:

2.1 ניירות הערך האמורים מוצעים בזה ב- 30,000 יחידות בדרך של הצעה אחידה, כאמור בתקנות הצעה לציבור, בדרך של מכרז על מחיר היחידה, כשהרכב כל יחידה ומחירה המזערי:

1000 מניות רגילות במחיר של 2.4 ש"ח למניה.

סה"כ מחיר מזערי ליחידה אחת (להלן: "המחיר המזערי") 2,400 ש"ח.

מחיר היחידה שייקבע במכרז לא יפחת מהמחיר המזערי.

שער הסגירה בבורסה של מניית החברה ביום 5 בינואר 2017 היה 2.49 ש"ח.

2.2 התקופה להגשת הזמנות ליחידות המוצעות לציבור במסגרת המכרז תחל ביום ג', 10 בינואר, 2017 (להלן: "יום הגשת הבקשות" או "יום המכרז") בשעה 08:30 ותסתיים באותו היום בשעה 16:30 (להלן: "מועד סגירת רשימת החתימות") ובלבד שהתקופה להגשת הזמנות תסתיים לא לפני שחלפו שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח הצעת המדף.

³ בהנחה של מימוש מלוא ניירות הערך ההמירים של החברה כמפורט בה"ש 1 לעיל.
⁴ בהנחה של מימוש מלוא ניירות הערך ההמירים של החברה כמפורט בה"ש 1 לעיל.

החברה רשאית לבטל את ההצעה בכל עת עד למועד סגירת רשימת החתימות מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור, יראו את ההזמנות שניתנו לחברה בקשר עם ההצעה בהתאם לדוח הצעת המדף, כבטלות.

2.3 המזמין יציין בבקשתו את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש וכן את מחיר היחידה המוצע על ידו, אשר לא יפחת מהמחיר המזערי. הזמנה שהוצע בה מחיר הנמוך מהמחיר המזערי, יראוה כבקשה שלא הוגשה. ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד, וחלק היחידה הכלול בה, יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הקבוע בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל.

כל מזמין יהיה רשאי להגיש עד שלוש בקשות במחירים שונים ליחידה אשר לא יפחתו מהמחיר המזערי. מחירי היחידה המוצעים יהיו נקובים במדרגות של 1 ש"ח באופן שהמדרגה הראשונה שבה ניתן להזמין יחידות מעל למחיר המזערי הינה 2,401 ש"ח ולאחריה ניתן להזמין יחידות במחיר של 2,402 ש"ח, 2,403 ש"ח וכו'. מחיר הנקוב בהזמנה, שאינו שווה לאחת ממדרגות המחיר, יעוגל למדרגת המחיר הקרובה כלפי מטה.

2.4 הבקשות - כל בקשה לרכישת יחידות במסגרת המכרז תוגש לחברה באמצעות רכז ההנפקה לידר הנפקות (1993) בע"מ אשר כתובתו הינה רח' הארבעה 21, תל אביב (להלן: "רכז ההנפקה") במישרין או באמצעות הבנקים בישראל או חברי הבורסה האחרים (להלן: "המורשים לקבלת בקשות"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות, על גבי טפסים שניתן להשיגם אצל המורשים לקבלת בקשות. כל בקשה לרכישת יחידות, שהוגשה למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת הבקשות לידי רכז ההנפקה ותתקבל על ידי רכז ההנפקה עד לשעה 17:30 של אותו יום (להלן: "המועד האחרון להגשה לרכז"). בקשה שתתקבל אצל המורשים לקבלת בקשות לאחר השעה 17:30 ביום ההצעה או שתתקבל אצל רכז ההנפקה לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, לא תיענה ותחשב כאילו לא הוגשה.

הבקשות תועברנה לרכז ההנפקה, על גבי הטפסים הנהוגים למטרה זו, על ידי המורשים לקבלת בקשות ביום המכרז במעטפות סגורות, אשר תישמרנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשה לרכז, ותוכנסנה על ידי רכז ההנפקה לתיבה סגורה ונעולה (ביחד עם הבקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה), וזאת עד לשעה לאחר מועד סגירת רשימת החתימות.

הבקשות לרכישת היחידות הן בלתי חוזרות. כל בקשה תחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את היחידות שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו. המורשים לקבלת בקשות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה וכלפי רכז ההנפקה, לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין בקשות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו, במלואן או בחלקן.

תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת המניות, נטו, לאחר תשלום

עמלות ייעוץ, הפצה וריכוז, תועבר על ידי רכז ההנפקה, במלואה, על פירוטיה, לחברה. החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת תבקש את רישום המניות למסחר בבורסה עם קבלת התמורה אצל רכז ההנפקה, כמפורט בסעיף 2.10 להלן.

"מבקש" או "מזמין" – ביחד עם בן משפחתו הגר עמו.

ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז (להלן: **"יום הסליקה"**), לא יאוחר משעה 10:00, תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה ובאמצעות המורשים להגשת בקשות, למבקשים, אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן. ההודעה תציין את מחיר המניה שנקבע במכרז, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מזמין, את התמורה המגיעה מהם בעבורן ואת פרטי החשבון המיוחד שנפתח לטובת ההנפקה, כולל קוד IBAN. עם קבלת ההודעה, ובאותו יום עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המבקשים באמצעות המורשים לקבלת בקשות, לרכז ההנפקה, לחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.10 להלן, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהן נענתה הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדו"ח מידי לרשות ניירות ערך ולבורסה על תוצאות המכרז, ותוך שני ימי עסקים נוספים תפרסם על כך הודעה בשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.

2.5 **פתיחת המעטפות -** לאחר מועד סגירת רשימת החתימות, תיפתח התיבה ותיפתחנה המעטפות, בנוכחות נציג החברה ורואה החשבון המבקר של החברה, אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז וכן יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

2.6 **קביעת המחיר ליחידה –** כל היחידות שבקשות לרכישתן תענינה, תונפקנה במחיר אחיד ליחידה (להלן: **"מחיר המכירה שיקבע"** או **"המחיר האחיד"**) אשר יהיה המחיר הגבוה ביותר אשר הבקשות לרכישת יחידות במחיר זה, ביחד עם בקשות שהוגשו במחירים גבוהים ממנו, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור על פי דו"ח הצעת המדף.

2.7 **אופן חלוקת היחידות למציעים –** הקצאת היחידות תיעשה כמפורט להלן:

2.7.1 במקרה שהמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (יפתח מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור על פי דוח הצעת המדף, תענינה כל הבקשות במלואן. במקרה כזה, המחיר האחיד יהיה המחיר המזערי ליחידה שנקבע בדו"ח ההצעה. יתרת היחידות, שלא תתקבלנה בקשות בגינן, לא יונפקו.

2.7.2 במקרה בו המספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה יהיה שווה או יעלה על מספר היחידות המוצעות לציבור, תיעשה ההקצאה של היחידות המוצעות כדלקמן:

1. בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הנמוך מהמחיר האחיד – לא תענינה.
2. בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר האחיד – תענינה במלואן.
3. בקשות הנוקבות במחיר האחיד ליחידה – תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר היענות

לבקשות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה נקב במחיר האחיד ליחידה לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שבהן נקב המחיר האחיד.

2.8 אם בהקצאת ניירות הערך על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר האחיד ליחידה שנקבע בדוח ההצעה.

2.9 כל מבקש ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות שיוקצו לו כתוצאה מהענות חלקית או מלאה לבקשתו, לפי הכללים המפורטים לעיל.

2.10 החשבון המיוחד והקצאת היחידות

2.10.1 סמוך לפני יום המכרז, יפתח רכז ההנפקה חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה (להלן: "החשבון המיוחד") וימסור למורשים לקבלת בקשות את פרטיו של חשבון הנאמנות. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך. כספים שיצטברו בחשבון הנאמנות יושקעו על ידי רכז ההנפקה בפיקדונות נזילים, לא צמודים, נושאים ריבית על בסיס יומי.

2.10.2 המורשים לקבלת בקשות יפקידו בחשבון המיוחד, את כל הסכומים ששולמו בגין ניירות הערך שבקשות לרכישתם נענו על פי תנאי דוח ההצעה ורכז ההנפקה ינהג בהם ויפעל על פי תנאי דוח הצעת מדף זה.

2.10.3 רכז ההנפקה יעביר לחברה, לא יאוחר מהשעה 13:00 ביום המסחר השני שלאחר יום הגשת הבקשות, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם (בניכוי הסכומים אשר יגיעו למורשים לקבלת בקשות וליועצי ההנפקה), וזאת כנגד העברת התעודות בגין המניות המוקצות על פי דוח הצעת מדף זה, לחברה לרישומים.

2.10.4 המסחר בניירות הערך של החברה המוצעים לפי דוח הצעת מדף זה יחל סמוך לאחר רישומם למסחר.

2.11 אישור לרישום המניות המוקצות למסחר בבורסה

ראו סעיף 8 להלן.

2.12 תעודות מניה

בכפוף לאמור בכל דין והוראות הבורסה במועד הגשת דוח הצעת המדף - נענתה החברה לבקשה, כולה או מקצתה, תקצה החברה למבקשים, את המניות הכלולות ביחידות אשר הבקשה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין המניות לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על ידי רכז ההנפקה לחברה כאמור בסעיף 2.10 לעיל.

2.13 הצעת המניות על פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

3. הקצאה נוספת לכלל המזמינים לאחר תאריך המכרז

במקרה בו תהא חתימת יתר, כהגדרתה בתקנות אופן ההצעה, תהא החברה רשאית להקצות לכלל המזמינים שהגישו הזמנות במחיר האחיד ליחידה או במחיר הגבוה ממנו, כמות נוספת של ניירות הערך המוצעים, בהיקף כולל שלא יעלה על 15% מכמות ניירות הערך המוצעים, השווה לעד 4,500 יחידות, הכוללות סך הכל 4,500,000 מניות רגילות נוספות של החברה, אשר יוקצו בהתאם לסעיף 2.7 לעיל.

4. התחייבות בעלת השליטה: אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, הודיעה לחברה כי היא מתחייבת להזמין במסגרת המכרז לפחות 20,000 יחידות.

5. תנאי המניות המוצעות:

המניות המוצעות במסגרת דוח הצעת המדף תהיינה זהות לכל דבר ועניין למניות הרגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת הקיימות בהונה המונפק והנפרע של החברה. לפרטים אודות הזכויות הנלוות למניות הרגילות של החברה ראה פרק 3 בתשקיף המדף. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, המניות המוצעות תהיינה זכאיות להשתתף בחלוקת דיבידנדים או מניות הטבה שיוכרזו (ככל שיוכרזו) או להשתתף בהצעת זכויות שיוצעו (ככל שיוצעו) לאחר תאריך דוח הצעת מדף זה כיתר המניות הרגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. הקיימות ביום פרסום דוח הצעת מדף זה.

6. מיסוי

כמקובל בהחלטות השקעה, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בניירות הערך המוצעים על פי דו"ח הצעת מדף זה. התיאור לעיל בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים בניירות הערך המוצעים הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך המוצעים על פי דו"ח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל ניירות הערך המוצעים. עוד יובהר, כי ככל שיירכשו ניירות ערך על פי דו"ח הצעת המדף על ידי עובדי החברה, השלכות המס המפורטות להלן עשויות להשתנות.

ביום 13 באוגוסט 2012 פורסם ברשומות החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2012, אשר כלל את תיקון 195 לפקודה (להלן: "תיקון 195"), במסגרת תיקון 195, נוסף סעיף 121ב אשר קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס עלתה על הסכום הקבוע בו (803,520 ₪ נכון לתום שנת 2016 – להלן: "התקרה לחיוב"), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 2% (נכון לתום שנת 2016) נוספים על האמור לעיל (להלן: "מס יסף"). הכנסה חייבת כוללת את כל סוגי ההכנסות לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלול רק אם שווי מכירתה עולה על 4 מיליון ש"ח והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין.

ביום 5 באוגוסט 2013, פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה

להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), התשע"ג-2013 (להלן: "חוק ההסדרים"), אשר כלל תיקונים בנושאים רבים ומגוונים בתחום המיסוי, ובמסגרתו, בין היתר, צומצמו הוראות הפטור ממס לתושבי חוץ על רווח הון במכירת מניות חברה תושבת ישראל, כך שהפטור לא יחול על מכירת מניות של חברה תושבת ישראל שעיקר שווי נכסיה הן זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין או שעיקר שווי הנכסים בהחזקה משקפים זכויות לניצול משאבי טבע בישראל, זכות שימוש במקרקעין וזכות הנאה מפירות המקרקעין בישראל. כמו כן, נקבע שחברה אשר מחלקת דיבידנד מרווחי שיערוך כפי שיוגדרו בתקנות מס הכנסה אשר עתידות להתפרסם, תחשב כמי שמכרה בפועל את הנכסים בגינם נרשמו רווחי השערוך ורכשה אותם מחדש.

כמו כן, ביום 29.12.2016, פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017-2018), התשע"ו-2016, אשר במסגרתו תוקן גם תיקון מס' 234 (להלן: "תיקון 234"), בו נקבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות בשנת 2017 ובשנת 2018 ואילך יעמוד על 24% ו-23%, בהתאמה. כמו כן פחתה התקרה לחיוב מס יסף ל-640,000 ₪ ושיעורו הוגדל ל-3%, וכן הופחתו שיעורי המס השולי החלים על יחידים.

עוד נקבעה בתיקון 234, הוראת שעה על-פיה, דיבידנדים שמקורם ברווחים שנצברו עד ליום 31.12.2016, שהתקבלו בידי "בעל מניות מהותי", ואשר יחולקו מיום 1.1.2017 ועד ליום 30.9.2017, יחויבו במס מופחת בשיעור של 25% בלבד, וכן לא יתחייבו במס יסף, על הסכום העולה על התקרה (כאמור לעיל) (להלן: "הוראת השעה"). יצוין, כי להוראת השעה נקבעו הגבלות ותנאים נוספים.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל. יצוין כי ביחס ל"יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור, יפנו לקבלת ייעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה" או כ"בעלי מניות מהותיים" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

כמו כן, ההתייחסות כפי שהיא מובאת להלן לעניין מיסוי חבר בני אדם תושב חוץ, מסויגת במקרה בו תושבי ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה.

לפי הדין הקיים כיום, לאחר כניסתם לתוקף של התיקונים המפורטים לעיל, חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

6.1 רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים:

בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד

שהינו "בעל מניות מהותי"⁵, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו לא יעלה על שלוששים אחוזים (30%). כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלוששים אחוזים (30%), עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(א) ו-101א(ב) 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 121 לפקודה. במקרה כזה יחויב היחיד בשיעור מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה. בנוסף לאמור לעיל, יוטל מס יסף בשיעור של 3% מסכום ההכנסה החייבת לשנת 2017 העולה על 640,000 ₪ (סכום זה מתעדכן מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן).

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות בהתאם לסעיף 126א לפקודה (בשנת 2017 – 24%, ובשנת 2018 ואילך – 23%).

ככלל, תושבי חוץ (יחידים וחבר בני אדם), כהגדרתם בפקודה, פטורים ממס על רווח ההון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל, זאת ככל שרווח ההון אינו מיוחס למוסד קבע של תושבי החוץ בישראל בכפוף להוראות סעיף 97(ב) לפקודה. פטור זה לא יחול על חבר בני אדם תושב חוץ, אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל- 25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של תושב חוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה. במקרה ופטור כאמור לא יחול, ככלל, אפשר שיחולו הוראות פטור של אמנה רלבנטית למניעת כפל מס (במידה וקיימת) בין מדינת ישראל לבין מדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המיסים.

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 29 לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור, בהתאם ובכפוף לתנאי הסעיף. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" בידיו, אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה), מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג – 2002 (להלן: "**תקנות ניכוי מתמורה**"), חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות ערך, ינכה באמצעות חבר הבורסה, מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות (בשנת 2017 – 24%, ובשנת 2018 ואילך – 23%) מרווח ההון הריאלי, כאשר המוכר הינו חבר בני אדם.

⁵ יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב- 10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו מאמצעי השליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך/קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב- 12 החודשים שקדמו לו (להלן: "**בעל מניות מהותי**").

שיעורי הניכוי כאמור יתכן ויופחתו מקום בו יומצאו אישורי ניכוי מס במקור תקפים (פטור או שיעור מופחת) שהופקו על ידי רשות המיסים בישראל. כמו כן, לא ינוכה מס במקור מתשלום לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין, המפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים) התשס"ו-2005 ("תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית") וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם.

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 על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

ככל שניירות הערך המוצעים על פי דו"ח הצעת מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר של ניכוי מס במקור אחר (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

ככלל, תושב חוץ (יחיד וחברה) פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, יחולו הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ. כמו-כן, לא ינוכה מס במקור על-ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים.

6.2 קיזוז הפסדים ממכירת ניירות ערך המוצעים:

ככלל, הפסדי הון בשנת המס, שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת המס יותרו בקיזוז רק במקרים בהם שאילו היו נוצרים רווחי הון הם היו חייבים במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם). הפסדים כאמור, יקוזזו כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין ריאלי שינבעו ממכירת נכס כלשהו, והכל על-פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, בין אם ההפסד/הרווח נוצרו מנכס, נסחר או שאינו נסחר, בישראל או מחוץ לה.

הפסד הון ממכירת ניירות הערך כאמור בשנת המס, ניתן יהיה לקיזוז גם כנגד הכנסה מריבית או מדיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים באותה שנת מס (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (בשנת 2017 – 24%, ובשנת 2018 ואילך – 23%) לגבי חברה, ולגבי יחיד ובלבד שלא עלה על השיעור הקבוע בסעיף 125ב(1) או 125ג(ב) – שהינו 25%). קיזוז הפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או כנגד הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור (למעט רווח אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5).

יש לציין כי מכיון ששיעור המס החל על דיבידנד בידי יחיד בעל מניות מהותי הינו 30%, הרי שהפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות מדיבידנד או מריבית מניירות ערך אחרים בידי. קיזוז הפסד הון בידי

יחיד בעל מניות מהותי כאמור, אינו ניתן לקיזוז גם כנגד דיבידנד החייב בשיעור מס מופחת בהתאם להוראת השעה.

הפסד שלא ניתן לקיזוז כאמור לעיל, כולו או מקצתו, בשנת מס מסוימת, יקוזז כנגד רווח הון בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דו"ח לשנת המס בה היה ההפסד.

בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה, במכירת מניה על ידי חבר בני אדם, יופחת מסכום הפסד ההון שנוצר 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.

בהתאם לתקנות ניכוי מתמורה, בעת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות (להלן יחד: "ניירות ערך סחירים"), יקוזז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות ערך סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם מועד יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

6.3 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 עשרים וחמישה אחוזים (25%), למעט אם בעל המניות הוא "בעל מניות מהותי" (כהגדרתו לעיל), שאז שיעור המס לגביו יהיה 30%. שיעור מס מופחת של 25% ללא חבות במס יסף, בהתאם להוראת השעה, יינתן ככל שהדיבידנד שיחולק יעמוד בתנאים ובמגבלות שנקבעו בה.

ככלל, בהתאם לסעיף 126(ב) לפקודה, 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.

תושב חוץ יהיה חייב במס בגין דיבידנדים בשיעור של 25%, למעט תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי, שלגביו יחול שיעור מס של שלשים אחוזים (30%), וזאת בכפוף להוראות אמנה למניעת כפל המס (אם קיימת) שנכרתה בין מדינת ישראל ובין מדינת התושבות של תושב החוץ, וכן בכפוף להמצאה מראש של אישור לפטור מניכוי מס במקור מרשות המיסים.

דיבידנד שמקורו במניות החברה בידי קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים אחרים הפטורים ממס בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה, יהיה פטור ממס, בהתאם להוראות הסעיף. בידי קרן נאמנות חייבת, יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שהכנסה אינה מהווה בידי 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 (להלן: "תקנות הניכוי"). בהתאם לתקנות הניכוי, ניכוי המס במקור בחלוקת דיבידנד בגין מניות החברה, ליחיד תושב ישראל או לתושב חוץ (יחיד/חבר בני אדם), יהיה בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%). הניכוי במקור ביחס ליחיד ולתושב חוץ שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה יהא שלושים אחוזים (30%).

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 לפטור/ הפחתה מניכוי מס במקור מרשות המיסים.

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

יש לציין כי בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בשנים האחרונות, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום ההוראות לעיל, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. יתרה מזאת, ייתכנו שינויים נוספים מעבר לשינויים שבוצעו עד כה בהוראות. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים.

התיאור הכללי לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי דו"ח הצעת המדף, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

7. הימנעות מעשיית הסדרים:

6.1 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דו"ח הצעת המדף:

6.1.1 להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף או בדו"ח הצעת המדף בקשר עם הצעת ניירות הערך, הפצתם ופיזורם בציבור ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך על פי דו"ח הצעת המדף למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בדו"ח הצעת המדף.

6.1.2 להודיע לרשות ניירות הערך על כל הסדר הידוע להם עם צד שלישי הסותר את ההתחייבות כאמור בס"ק 6.1.1 לעיל.

6.1.3 להימנע מלהתקשר בקשר לניירות הערך המוצעים על פי דו"ח הצעת המדף, הצעתם, הפצתם ופיזורם בציבור עם צד שלישי כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ובדיקתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בס"ק 6.1.1 לעיל.

8. היתרים ואישורים:

החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את המניות המוצעות על פי דוח הצעת המדף והבורסה נתנה את אישורה לכך.

אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדו"ח הצעת המדף, למהימנותם ולשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בדו"ח או על המחיר בו הם מוצעים.

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 דו"ח הצעת המדף.

10. תמורת ההנפקה ויעוד התמורה

10.1 התמורה הצפויה לחברה מהנפקה זו (ללא ההקצאה הנוספת) בהתחשב במחיר המזערי ליחידה כאמור בסעיף 2.1 לדוח הצעת המדף ובהנחה שכל היחידות המוצעות בדו"ח הצעת המדף תירכשנה⁶, בניכוי הוצאות הכרוכות בהנפקה תהיה כמפורט להלן:

התמורה הצפויה ברוטו	כ- 72,000 אלפי ש"ח
בניכוי עמלות ייעוץ, הפצה וריכוז הנפקה (לא כולל עמלת הצלחה) ⁷	כ- 895 אלפי ש"ח
בניכוי הוצאות אחרות (מוערך)	כ- 60 אלפי ש"ח
התמורה הצפויה נטו	כ- 71,045 אלפי ש"ח

10.2 החברה מייעדת את תמורת ההנפקה על פי דוח הצעת מדף זה, בין היתר לצורך מימון פעילותה השוטפת, השקעה בעסקאות חדשות ופירעון התחייבויות והכל על פי צורכי החברה ועל פי החלטת החברה, בהתאם ליעדים ולאסטרטגיה של החברה. עד לשימוש בתמורת ההנפקה, יופקדו ויושקעו כספי תמורת ההנפקה על ידי החברה, כפי שתמצא לנכון, ובלבד שכל השקעה תהיה באפיקים סולידיים סחירים ו/או נזילים (לרבות מניות, אגרות חוב מדורגות, פיקדונות כספיים בש"ח ובמט"ח וכיוצא"ב).

10.3 לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

⁶ הצעת ניירות הערך על פי דו"ח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום וכאמור בסעיף 10.3, לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

⁷ ווליו בייס חיתום וניהול הנפקות בע"מ, רוסאריו שירותי חיתום (א.ש.) בע"מ, לידר הנפקות (1993) בע"מ, אקסלנס נשואה חיתום (1993) בע"מ, ברק קפיטל חיתום בע"מ, אגוז הנפקות ופיננסים בע"מ וענבר הנפקות ופיננסים בע"מ ישמשו כמפיצים לעניין הצעת היחידות על-פי דוח הצעת המדף ("המפיצים"). עבור שירותיהם יקבלו המפיצים סך כולל של 1% וכן עמלת הצלחה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה בשעור של עד 0.5% והכל מהתמורה שתתקבל בפועל בגין כל היחידות שתונפקנה על-פי דוח הצעת המדף, בניכוי התמורה שתתקבל בגין יחידות שתונפקנה לבעלת השליטה בחברה, אלוגי חץ נכסים והשקעות בע"מ (בתוספת מע"מ כד"ן). עמלת ההפצה תחולק בין המפיצים על פי שיקול דעתה הבלעדי של ווליו בייס חיתום וניהול הנפקות בע"מ. נתון ההוצאה בגין עמלת ההפצה חושב בהנחת עבודה כאילו עמלת ההפצה תשולם בפועל בגין כל התמורה שתתקבל. לידר הנפקות (1993) בע"מ ישמש כרכז ההנפקה ויהיה זכאי לתשלום בסך 25 אלפי ש"ח בגין ריכוז ההנפקה בתוספת מע"מ.

ווליו בייס חיתום וניהול הנפקות בע"מ ורוסאריו שירותי חיתום (א.ש.) בע"מ יהיו זכאים לעמלת ייעוץ בסך כולל של 150 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ) אשר שתחלק ביניהם לפי ההסכמה שתהיה ביניהן. ווליו בייס חיתום וניהול הנפקות בע"מ הינה חברה שלמיטב ידיעת החברה, מ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ ומר נתן חץ (בעלי השליטה באלוגי חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה) הינם בעלי עניין בה. מ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ ונתן חץ מחזיקים למיטב ידיעת החברה כל אחד בכ-19.95% מהון מניותיה של ווליו בייס בע"מ החברה האם של ווליו בייס חיתום וניהול הנפקות בע"מ.

11. שינוי או חידוש מהותיים בעסקי החברה

לפרטים בדבר שינויים ואירועים מהותיים בעניינים שיש לתארם בתשקיף המדף, שחלו מיום פרסום תשקיף המדף (שפורסם כאמור לעיל ביום 30 במאי, 2016) ועד למועד פרסום דו"ח הצעת מדף זה, ראו הדו"חות הרבעוניים והמידיים שפורסמו על-ידי החברה בתקופה האמורה, אשר המידע הכלול בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

ניתן לעיין בנוסח המלא של הדו"חות האמורים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.il ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת: www.maya.fase.co.il.

12. דוח אירועים:

בהתאם להוראות תקנה 4' לתקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), תשס"ו-2005, מצורפים לדו"ח הצעת מדף זה כנספח א', דו"חות אירועים (כמשמעם בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969) בדבר אירועים (כמשמעם בתקנה האמורה) מהותיים שאירעו בתקופה שלאחר מועד חתימת הדו"חות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2016 ועד למועד דו"ח הצעת מדף זה של החברה, ביחס לדוחותיה הכספיים שנחתמו ביום 22 בנובמבר, 2016.

13. הדירקטורים בחברה:

הדירקטורים בחברה נכון ליום פרסום דו"ח הצעת מדף זה הינם ה"ה: נתן חץ (יו"ר), אבירם ורטהים, אורן פרנקל, אלונה שפר (קארו) (דח"צ), רמי ארמון (דח"צ), דורית בן סימון (דירקטורית בלתי תלויה).

14. מכתב הסכמת רואי החשבון המבקרים:

לחברה ניתנו מכתבי הסכמה של רואי החשבון המכהנים כמבקרים של החברה ושל החברות שדוחותיהן הכספיים צורפו לדוחות הכספיים של החברה, שבהם נכללת הסכמתם לכולל בדוח הצעת מדף זה, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואי החשבון הנ"ל, הנכללים בדוח הצעת מדף זה על דרך ההפניה. למכתבי ההסכמה הנ"ל ראו **נספח ב'** לדוח הצעת מדף זה.

15. חוות דעת משפטית:

להלן חוות דעת משפטית שניתנה לחברה ע"י עו"ד רעות גולדסטיין, יועצת משפטית במחלקה המשפטית של החברה:

אנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ
המחלקה המשפטית

רמת גן, 8 בינואר, 2017

לכבוד

אנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ

רחוב ז'בוטינסקי 2

רמת גן

א.ג.נ.,

הנדון: דו"ח הצעת מדף של אנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ ("החברה") מיום 8 ינואר, 2017 בדבר הצעה לציבור של מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. של החברה (להלן: "ניירות

הערך המוצעים")

(להלן: "דו"ח הצעת המדף").

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה מיום 30 במאי 2016 (להלן: "תשקיף המדף") ולדו"ח הצעת המדף שבנדון, אשר יפורסם מכוחו, הנני לחוות דעתי כדלקמן:

- (1) הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים בדו"ח הצעת המדף, תוארו נכונה בדו"ח הצעת המדף.
- (2) לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים, בצורה המתוארת בדו"ח הצעת המדף.
- (3) הדירקטורים של החברה נתמנו כדין.
- (4) שמותיהם של הדירקטורים נכללים בדו"ח הצעת המדף.

אני מסכימה כי חוות דעת זו תיכלל בדו"ח הצעת המדף.

בכבוד רב,

רעות גולדסטיין, עו"ד

חתימות

החברה

אנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ

הדירקטורים

נתן חץ, יו"ר

אבירם ורטהים

אורן פרנקל

רמי ארמון, דח"צ

אלונה שפר (קארו), דח"צ

דורית בן סימון, דירקטורית בלתי תלויה

נספח א' דוח אירועים

להלן דו"ח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי התשקיף, בדבר אירועים (כהגדרתם באותה תקנה) מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדו"חות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2016 (דהיינו לאחר 22.11.2016) ועד למועד פרסום דו"ח הצעת מדף זה:

בהמשך לאמור בביאור 9.ב.1.(א) לדוח הכספי של החברה לרבעון השלישי לשנת 2016 (פורסם ביום 22 בנובמבר 2016, אסמכתא: 2016-01-080727) בדבר עסקת מימון לפרויקט Banie שחלקה לזמן ארוך מסתכם לסך כולל של עד 522 מיליון זלוטי (כ- 485 מיליון ש"ח⁸) ("עסקת המימון"), מבקשת החברה לעדכן, כי היא מנהלת משא ומתן מול הגורמים המממנים ביחס למועדים ולסכומי המשיכה הנותרים במסגרת עסקת המימון וזאת מעבר ל-270 מיליון זלוטי אותם משכה החברה עד למועד זה. על פי המתווה המתגבש החברה מעריכה כי סכום של כ-43 מיליון זלוטי יימשך במהלך השבועות הקרובים, וכי מסגרת נוספת למשיכה, בסכום של עד 92 מיליון זלוטי, תועמד לחברה בחודש אפריל 2017, בכפוף לעמידה ביחסים הפיננסיים הנדרשים, כפי שיסוכמו בין הצדדים וכמקובל בהלוואות מסוג זה. בהתאם למתווה המתגבש כאמור לעיל, תוגבל מסגרת ההלוואה הכוללת לסך של עד 405 מיליון זלוטי.

יובהר, כי המידע המפורט לעיל ביחס למועדים, לסכומי המשיכה הנותרים ולמסגרת ההלוואה הכוללת של עסקת המימון ותנאיה, הנו בבחינת מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה הבלעדית של החברה. העמדת סכומי המשיכה הנוספים לחברה, כולם או חלקם כפופה להשלמת המגעים בין החברה לבין הגורמים המממנים ולחתימה על מסמכים מחייבים לצורך כך.

8 בינואר, 2017			
אלעד כהן סמנכ"ל כספים	אסא לוינגר מנהל כללי	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	תאריך

⁸ עסקת המימון הנה במטבע זלוטי. למועד הדיווח שער החליפין זלוטי: ש"ח, הינו כ- 1:0.93.

נספח ב'

מכתבי הסכמה של רואי החשבון



לכבוד

הדירקטוריון של אנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ
ז'בוטינסקי 2

רמת גן

א.ג.נ.,

הנדון : דוח הצעת מדף של אנרג'יקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן – החברה) המיועדת להתפרסם בחודש ינואר 2017

1. מכתב זה ניתן לפי בקשת החברה בקשר לדוח הצעת מדף העומדת להתפרסם בחודש ינואר 2017 ואשר תכלול את נתוני החברה ופרטים בקשר אליה.
2. הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה), בדוח הצעת המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 8 במרץ 2016 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015.
- (2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 8 במרץ 2016 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.
- (3) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 8 במרץ 2016 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.
- (4) דוח סקירה מיום 8 במאי 2016 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101 | 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407	Deloitte Analytics הסבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	Deloitte מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101
טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eliat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.



- (5) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 8 במאי 2016 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.
- (6) דוח סקירה מיום 22 באוגוסט 2016 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2016 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (7) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 22 באוגוסט 2016 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2016 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.
- (8) דוח סקירה מיום 21 בנובמבר 2016 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (9) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 21 בנובמבר 2016 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זרה ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

8 בינואר, 2017

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101, 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	Deloitte	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
מקדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הטיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.