

## מגוריט ישראל בע"מ ("החברה")

21 ביוני 2018

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

### הנדון: דוח הצעה ערוך על פי תקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000

בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), תקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההצעה") ותקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידים"), ניתנת בזאת הודעה בדבר הצעה פרטית חריגה, כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לתקנות ההצעה, של 70,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה (להלן: "המניות המוצעות" או "המניות המוקצות") במחיר של 1 ש"ח למניה רגילה, ל-6 ניצעים שונים (להלן: "הניצעים"), תמורת סך כולל של 70,000,000 ש"ח (להלן: "התמורה הכוללת"), שיעבירו הניצעים לחברה בתמורה להקצאת המניות.

#### 1. שמות הניצעים

להלן מפורטים שמות הניצעים, היקף השקעתם וכמות המניות המוקצות שיוקצו לכל אחד מהניצעים:

שם הניצע	מחיר למניה (בש"ח)	סכום ההשקעה (בש"ח)	כמות המניות המוקצות
פלוטוס השקעות שותפות מוגבלת	1	12,400,000	12,400,000
ל.ז. אשלג פיננסים בע"מ	1	12,400,000	12,400,000
אלטריס פיננסים בע"מ	1	12,400,000	12,400,000
אראקמבה ישראל בע"מ	1	12,400,000	12,400,000
פרוקסימה אלפא שותפות מוגבלת	1	10,200,000	10,200,000
א-טו-זד פיננסים בע"מ	1	10,200,000	10,200,000
<b>סה"כ</b>		<b>70,000,000</b>	<b>70,000,000</b>

למיטב ידיעת החברה ובהתאם להצהרות הניצעים, הניצעים אינם מהווים ולא יהוו כתוצאה מההקצאה "צד מעוניין" כמשמעות מונח זה בסעיף 5(270) לחוק החברות.

#### 2. תנאי ניירות הערך שמוצע להנפיקם

2.1 המניות המוקצות שתוקצינה על-ידי החברה על-פי דוח הקצאה זה, תהיינה לאחר הקצאתן שוות זכויות למניות הרגילות הקיימות בהונה המונפק והנפרע של החברה.

- 2.2 הזכויות העיקריות הנלוות למניות מתוארות בפרק 4 לתשקיף המדף של החברה<sup>1</sup>.
- 2.3 בהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות על פיו, המניות המוצעות על פי דוח הצעה זה ירשמו במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**החברה לרישומים**").

### 3. עסקת החלף

במקביל לאישור ההקצאה הפרטית לניצעים התקשרה החברה ביום 21 ביוני 2018 עם תאגיד בנקאי בישראל בהסכם (להלן: "**הבנק**" ו-"**ההסכם**", בהתאמה) אשר תנאיו המהותיים הינם כדלקמן:

#### עסקת מכירת מניות החברה הרלוונטיות:

- 3.1 החברה תציע, עד ליום 30 ביוני 2018, באמצעות הבנק (כמפורט להלן) 70,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה (להלן: "**מניה רגילה**" או "**מניות רגילות**") במחיר מקורי של 1 ש"ח למניה רגילה (להלן: "**שער הבסיס המקורי**").
- 3.2 הבנק יאתר קונים, שיבחרו על ידו על פי שיקול דעתו הבלעדי (להלן: "**הרוכשים**" או "**הניצעים**" או "**הרוכש**" לפי העניין), שירכשו את ה-70,000,000 מניות רגילות (להלן: "**המניות המוקצות**") ובלבד שאף אחד מהם איננו בעל עניין בחברה ולא יהפוך לבעל עניין בחברה מכח רכישת מניות אלו.
- 3.3 מעת הנפקת המניות המוקצות לא יהיה לחברה כל קשר למניות המוקצות, לזכויות הנובעות מהן ולכל החלטה הנוגעת להן.
- 3.4 מכירת המניות המוקצות לרוכש תהיה סופית, בלתי חוזרת, מלאה, בלתי מותנית, ללא סייגים, ולחברה או לצדדים קשורים לה<sup>2</sup> לא תהיה זכות חזרה ו/או טענה ו/או תביעה, מכל מין ו/או סוג שהוא למניות המוקצות. מבלי לגרוע מהאמור, הרוכש ינהג מנהג בעלים במניות המוקצות (לרבות לעניין הצבעה, קבלת דיבידנד, הקצאת זכויות וכיו"ב) והוא איננו מחויב באופן כלשהו לחברה לכל דבר ועניין באשר לאופן ההצבעה או הפעלת זכויות אחרות שתהיינה לו מכוח המניות.
- 3.5 החברה וצדדים קשורים לה (כהגדרתם להלן), לא יבואו בדברים (במישרין או בעקיפין) עם הרוכש באשר לאופן מימוש זכויותיו במניות המוקצות, כולן או מקצתן, לרבות ביחס להצבעה ו/או מכירת המניות לצד שלישי על ידי הרוכש.
- 3.6 הנפקת המניות המוקצות (כמתואר לעיל) והעסקה הנגזרת (כמתואר להלן), יבוצעו בד בבד באותו יום עסקים (להלן: "**יום ביצוע העסקה**"), אשר לא יהיה מאוחר מיום 30 ביוני 2018. עסקת הנגזרת (כמתואר להלן) תתבצע בשער הבסיס המקורי.

#### תנאי העסקה הנגזרת

- 3.7 העסקה הנגזרת הינה עסקת equity swap - עסקת החלף במסגרתה ישולמו הפרשים כספיים בלבד - במקרה של **עליית ערך** מניית החברה מעל לשער הבסיס המקורי, כשהוא מותאם לאירועי חברה<sup>3</sup> (להלן:

<sup>1</sup> תשקיף להשלמה אשר הינו גם תשקיף מדף מיום 31 באוגוסט 2016, הודעה משלימה לתשקיף נושאת תאריך 14 בספטמבר 2016 ותיקון טעות סופר לתשקיף נושאת תאריך 15 בספטמבר 2016. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 31 באוגוסט 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-114220), מיום 14 בספטמבר 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-123466) ומיום 15 בספטמבר 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-124066), בהתאמה.

<sup>2</sup> לצורך ההסכם, "**צד קשור**" – ביחס לחברה - כל תאגיד השולט ו/או בשליטת החברה ו/או בשליטת בעלי השליטה בחברה, במישרין ו/או בעקיפין (יצוין כי בחברה אין בעל שליטה); "**שליטה**" פירושו: כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**").

<sup>3</sup> אירועי החברה הם כדלקמן:  
(א) שינויים בהון – במקרה של איחוד, פיצול או ארגון מחדש של הון או נסיבות דומות, הצדדים יעדכנו את שער הבסיס המקורי בהתאם לשינויים אלו באותו האופן שבו תעדכן הבורסה את שער מניות החברה בבורסה.

"אירועי חברה" ובמקרה של **ירידת ערך** מניית החברה מתחת לשער הבסיס המקורי, כשהוא מותאם לאירועי חברה.

3.8 במקרה של **עליית ערך** – הבנק ישלם לחברה את התשואה (כהגדרתה להלן) ובמקרה של **ירידת ערך** כאמור יוקצו על ידי החברה מניות נוספות (להלן: "**המניות הנוספות**") של החברה שיופצו על ידי מפיץ<sup>4</sup>, שיבחר על ידי הבנק, כאשר תמורת הפצתן תהיה שווה לתשואה, כהגדרתה להלן, והיא תשמש אך ורק לתשלום ההפרשים הנ"ל (התשואה) לבנק.

3.9 העסקה הנגזרת תכלול הצמדה מלאה לתשואת מניית החברה בין יום ביצוע העסקה הנגזרת לבין מועד סיומה (לרבות מנגנון התאמה לאירועי חברה). מובהר כי, כל עוד לא אירע אירוע המקנה זכות למי מהצדדים לעסקה הנגזרת לסיימה לפני מועד סיומה (להלן: "**אירוע סיום מוקדם**"), התשואה תשולם יום עסקים אחד לאחר מועד סיום העסקה הנגזרת (כהגדרתו להלן) כך שאם תהיה תשואה חיובית, החברה תקבל אותה מהבנק ואם תהיה תשואה שלילית החברה תקצה את המניות הנוספות שיופצו על ידי מפיץ, שיבחר על ידי הבנק, כאשר תמורת הפצתן בלבד תשמש לתשלום התשואה השלילית הנ"ל, לפי הנוסחה כדלקמן:

"**התשואה**" - ההפרש שבין השער הקובע (כהגדרתו להלן), במועד סיום העסקה הנגזרת, כפי שיחושב להלן, לבין שער הבסיס המקורי כפול כמות המניות המוקצות.

במקרה של הפצת המניות הנוספות יחולו אותן הוראות שבהסכם המתייחסות להפצה (כמתואר להלן). ויובהר: תמורת הפצת המניות הנוספות תקבע על פי תנאי השוק בלבד ולחברה לא תהיה השפעה על הפצה זו והתמורה שתתקבל בגינה (הפצה זו גם לא תשמש לקביעת השער הקובע שיקבע בהתאם לאמור בסעיף 3.12 להלן).

3.10 **פרמיית העסקה הנגזרת**: כפרמיה עבור העסקה הנגזרת, החברה תשלם לבנק ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים + 1%. הריבית תגבה ביום האחרון של כל רבעון קלנדרי מיום ביצוע העסקה, כאשר סכום הריבית האחרון ייגבה במועד סיום העסקה הנגזרת (כהגדרתו להלן). סכום הריבית לתשלום לכל תקופת ריבית יהיה סך השווה למכפלה של: (א) כמות המניות המוקצות; (ב) שער הבסיס המקורי; (ג) ריבית הפריים + 1%; ו-(ד) תקופת הריבית הרלבנטית במונחים שנתיים (לפי שנה של 365 ימים). למניעת ספק בקורות אירוע סיום מוקדם (כהגדרתו להלן), לא תיגבה פרמיה בגין התקופה שלאחר מועד הסיום המוקדם.

3.11 **תקופת העסקה הנגזרת**: עסקת הנגזרת תהא לתקופה של 24 חודשים שתיספר החל מיום ביצוע העסקה, או מועד סיום מוקדם, ככל שיחול (להלן: "**מועד סיום העסקה הנגזרת**").

#### **השער הקובע במועד סיום העסקה הנגזרת:**

3.12 השער הקובע במועד סיום עסקת הנגזרת ייקבע בהתאם למחיר המכירה הממוצע המשוקלל שהבנק, באמצעות מפיץ, ימכור מניות של החברה בהיקף ובכמות השווה לכמות המניות המוקצות במסגרת הפצה

(ב) חלוקת מניות הטבה – אם החברה תחלק לבעלי מניותיה, מניות הטבה אשר התאריך הקובע לעניין הזכאות להשתתף בחלוקתן, יחול לפני מועד סיום העסקה הנגזרת מיד לאחר התאריך הקובע לחלוקת מניות הטבה, שער הבסיס המקורי יותאם כתוצאה מהוספת מניות הטבה באותו אופן שבו תעדכן הבורסה את שער מניות החברה בבורסה.

(ג) חלוקת דיבידנד – ככל שהחברה תחלק דיבידנד אשר התאריך הקובע לחלוקתו יחול לפני מועד סיום העסקה הנגזרת, אזי החל מהיום בו תיסחרנה מניות החברה אקס דיבידנד, יהיה שער הבסיס המקורי שווה לשער הבסיס המקורי הקודם בניכוי סכום הדיבידנד למניה ברוטו (לפני מס) שחולק לבעלי מניות החברה.

(ד) הנפקת זכויות – ככל שתוצענה לבעלי המניות של החברה, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, יופחת ביום "אקס זכויות" שער הבסיס המקורי, בגובה סכום השווה למרכיב הטבה. לעניין זה "**מרכיב הטבה**" משמע: ההפרש בין מחיר המניה בבורסה ביום הקובע לבין מחיר המניה "**אקס זכויות**".

לצורך ההסכם, "**המפיץ**" – גוף שהבנק יאשר, לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי, ואשר הרוכש יתקשר עמו לצורך ביצוע הפצת המניות, אשר עוסק כחלק מפעילותו העסקית הרגילה בהפצת ניירות ערך. לענין זה החברה התקשרה בהסכם הפצה עם מפיץ מקבוצת הבנק.

שתבוצע על ידי מפיץ שיבחר על ידי הבנק במועד סיום העסקה הנגזרת כמפורט להלן (להלן: "הפצת המניות"). החברה תישא בכל עלויות המפיץ.

ויובהר: הפצת המניות הנ"ל תבוצע בכל מקרה לצורך קביעת השער הקובע במועד סיום העסקה הנגזרת כאשר תמורת ההפצה תקבע על פי תנאי השוק בלבד ולחברה לא תהיה השפעה על הפצה זו והשער הקובע.

3.13 החברה מתחייבת כי היא ו/או צד קשור אליה לא ישתתפו, במישרין או בעקיפין, ברכישת מניות החברה במסגרת הפצת המניות.

"הפצת המניות" לצורך סעיף זה – הפצה על ידי המפיץ של מניות החברה מתוך מטרה למקסם את התמורה. מובהר כי המפיץ ימכור מניות של החברה בהיקף הנדרש במועד סיום העסקה הנגזרת, ללא מחיר מינימום (לשם כך, יוכל המפיץ להפיץ את המניות הנ"ל בפרק זמן של עד 7 ימים ממועד סיום העסקה הנגזרת ולא יראו בכך הפרה של ההסכם). מובהר כי ההפצה תיעשה על ידי המפיץ על פי דין ולמשקיעים שכל אחד מהם הוא משקיע העומד בתנאי התוספת הראשונה לחוק ניירות ערך או באופן שלא יראו בהצעה הנ"ל הצעה לציבור, הטעונה הצעה בדרך של תשקיף.

3.14 החברה פוטרת את הבנק מכל אחריות מכל מין וסוג שהוא במישרין או בעקיפין בגין ובקשר עם מכירת מניות החברה הרלבנטיות (לרבות אחריות ביחס למחיר המכירה) והעסקה הנגזרת ולא תעלה למול הבנק כל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בהקשר זה, בכפוף לכך שהבנק לא הפר את התחייבויותיו לפי תנאי ההסכם.

#### **סיום מוקדם:**

3.15 החברה תוכל לפנות לבנק בהודעה בכתב של 14 ימים מראש בבקשה לסיים את העסקה הנגזרת לפני מועד סיום העסקה הנגזרת, ובמקרה כאמור ייקבע מועד סיום חדש מוקדם יותר ותיגבה עמלת סיום מוקדם בסכום לא מהותי שסוכם בין הצדדים.

3.16 אם תהיה מניעה כלשהי להמשך קיומה של העסקה הנגזרת, בשל שינוי בדין ו/או בהוראה ו/או הנחיה לפי כל רשות מוסמכת, לרבות בנק ישראל (להלן: "המניעה"), לאחר שבוצעה, ייקבע בהקדם ככל שניתן מועד סיום מוקדם לעסקה הנגזרת והחברה לא תהיה רשאית להתנגד לכך ותהיה מנועה מלהעלות כל טענה או תביעה מכל מין או סוג שהוא כלפי הבנק בקשר עם הסיום המוקדם של העסקה הנגזרת כאמור. במקרה כאמור לא תגבה עמלת סיום מוקדם, ככל שמקור המניעה הינו בבנק.

3.17 בנוסף, כל אחד מהמקרים הבאים יהווה אירוע סיום מוקדם המקנה לבנק את הזכות לסיים, לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי ובמועד בו יקבע הבנק, את העסקה הנגזרת ולבצע מכירה של מניות החברה כנדרש לצורך קביעת השער הקובע במועד סיום העסקה הנגזרת לפי שיקול דעתו המוחלט והבלעדי:

" אירוע סיום מוקדם" משמעו:

- (1) אי תשלום העמלות לבנק כפי שסוכם בין החברה לבנק לפי תנאי העסקה הנגזרת בין החברה לבנק;
- (2) אי העברה של העברות לתיחום חשיפה, כמפורט להלן;
- (3) הפרת מצג ו/או התחייבות ע"י החברה;
- (4) סיום מוקדם לפי תנאי העסקה הנגזרת;
- (5) כל עילה לסיים מוקדם, בהתאם להסכמים אחרים (שעיקרם סטנדרטי ומקובל) שנחתמו בין החברה והבנק.
- (6) ירידת שער הנעילה של מניית החברה בבורסה מתחת ל – 60 אגורות במשך 3 ימי מסחר רצופים.
- (7) אי החזקת יתרת מזומן מינימאלית<sup>5</sup> בחשבון החברה בבנק.

<sup>5</sup> לצורך ההסכם נקבע כי, "יתרת מזומן מינימלית" הינה 15,000,000 ש"ח במשך כל חיי העסקה. למרות האמור לעיל, החל מתום שנה מיום ביצוע העסקה היתרה המינימאלית תתעדכן ל-10,000,000 ש"ח בלבד וזאת בכפוף לכך והחל מהמועד שבו שער הנעילה הממוצע של מניות החברה בבורסה, במשך 3 ימי מסחר רצופים, יעלה על 90 אגורות למניה.

- (8) היחס בין ההון עצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, יפחת משיעור של 30%.
- (9) ההון העצמי של החברה יפחת מסך של 200 מיליון ש"ח.

### העברות לתיחום חשיפה

- 3.18 ביום ביצוע העסקה, החברה תעביר לבנק, כהעברה לתיחום חשיפה, סכום מזומן בש"ח בסך השווה ל-40% מהמכפלה של כמות המניות המוקצות בשער הבסיס המקורי (להלן: "**הסכום העצמאי**"). הסכום העצמאי ישמש כבטוחה להתחייבות החברה להקצות את המניות הנוספות, בכל כמות שתידרש על מנת לפרוע את ההפרשים הכספיים שיווצרו, אם יוצרו (התשואה השלילית) במקרה של ירידת ערך כמשמעותה בסעיף 3.7 לעיל. לא הקצתה החברה את המניות הנוספות הנ"ל, בכמות שתכסה את כל ירידת הערך, יוכל הבנק לממש את הסכום העצמאי, כולו או חלקו, על מנת לכסות את יתרת ירידת הערך שלא כוסתה כתוצאה ממכירת המניות הנוספות.
- 3.19 בנוסף, בכל מקרה בו השווי ההוגן השלילי של העסקה הנגזרת במשך 5 ימי מסחר רצופים (במהלך חיי העסקה הנגזרת) יעלה על סכום של 2,800,000 ש"ח מעבר לסכום העצמאי, תעביר החברה, כהעברה נוספת לתיחום חשיפה, סכום מזומן נוסף בש"ח (להלן: "**ההעברה הנוספת לתיחום חשיפה**") השווה למלוא גובה השווי ההוגן השלילי. החל מהעברת סכום ההעברה הנוספת לתיחום חשיפה יהווה סכום זה חלק בלתי נפרד מהסכום העצמאי.
- יובהר, כי ככל שבוצעה על ידי החברה העברה נוספת לתיחום חשיפה ולאחר מכן השווי ההוגן השלילי של העסקה הנגזרת התאפס (0) או שהשווי ההוגן של העסקה הנגזרת הפך להיות חיובי וזאת במשך 5 ימי מסחר רצופים (והכל בניטרול הסכום העצמאי שהופקד ביום ביצוע העסקה) אזי ישיב הבנק לחברה את סכום ההעברה הנוספת לתיחום חשיפה שהעבירה החברה לבנק.
- "שווי הוגן שלילי" – בכל נקודת זמן הינו התשואה השלילית (כפי שמחושבת להלן) ובניכוי סכומים אשר הועברו ע"י החברה כהעברה נוספת לתיחום חשיפה ולא הושבו ע"י הבנק, כמתואר לעיל.
- סכומי ההעברה הנוספת לתיחום חשיפה יהיו בכפולות של 100 אלף ש"ח.
- "תשואה שלילית" – ההפרש השלילי, ככל שישנו, בין מחיר הנעילה של מניות החברה בבורסה לניירות-ערך בת"א, לבין שער מניה של מניות החברה שהינו 80 אג' למניה כפול כמות המניות המוקצות.

### עמלות

- 3.20 החברה תשלם לבנק עמלות בשיעור שאינו מהותי לחברה וככל שיבוצע סיום מוקדם של העסקה הנגזרת, החברה תשלם עמלת סיום מוקדם בסכום נוסף שאף הוא אינו מהותי לחברה.

### פקיעת ההסכם

- 3.21 התנאים המפורטים בהסכם יפקעו ביום 30 ביוני 2018, אם וככל שעד לאותו מועד לא תושלם העסקה נשוא ההסכם בהתאם לכל התנאים וההוראות המפורטים לעיל.

### טיפול חשבונאי

- 3.22 נכון למועד זה עמדת החברה ביחס לטיפול החשבונאי בגין העסקה הנ"ל הינה כזו שהתמורה הכוללת שתתקבל מהנפקת המניות המוקצות תפוצל בהתאם להוראות IAS 32 לשני מכשירים:
- (1) הנפקת מניות בתמורה קבועה שתסווג בהון החברה; וכן –

---

יובהר כי יתרת המזומן המינימלית הינה סכום שיופקד בבנק אך סכום זה לא ישועבד לבנק ויהיה משוחרר מכל מגבלה שהיא.

(2) נגזר בגין עסקת equity swap - עסקת החלף, אשר תוצג כהתחייבות פיננסית אשר תימדד מדי תקופת דיווח בשווי הוגן כאשר השינויים יזקפו לדוח רווח והפסד.

החברה תתקשר עם מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי לשם אמידת השווי ההוגן של עסקת equity swap - עסקת החלף, ועל פיה תפוצל התמורה שתתקבל מהנפקת המניות המוקצות.

#### 4. הון החברה

4.1 נכון למועד זה, הון המניות הרשום של החברה הוא 100,000,000 ש"ח והוא מחולק ל-10,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת; הונה המונפק והנפרע של החברה הינו 240,622,100 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת ו-252,653,200 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת בדילול מלא.

4.2 בהנחה של הנפקת כל המניות המוצעות, הונה המונפק והנפרע של החברה יורכב מ-310,622,100 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת ו-322,653,200 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת בדילול מלא. כך שהמניות המוצעות, מיד לאחר הנפקתן, תהווה כ-23.42% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, וכ-22.49% בדילול מלא<sup>6</sup>.

4.3 הון המניות המונפק של החברה, הכמות ושיעור החזקותיהם של הניצעים, של בעלי עניין בחברה וסך החזקות שאר בעלי המניות בהון המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בחברה לפני ההקצאה ולאחריה הן כדלקמן (הנתונים שלהלן הם בניטרול מניות החברה המוחזקות על ידי החברה<sup>7</sup>):

#### 4.3.1 לפני ההקצאה

שיעור בהון ובהצבעה בדילול מלא	שיעור ההחזקה בהון ובהצבעה	כתבי אופציה ב'	כתבי אופציה א'	מניות	בעל המניות
כ-16.59%	כ-17.46%	0	0	40,000,000	אקסלנס נשואה גמל בע"מ
כ-0.20%	כ-0.21%	0	0	483,394	אקסלנס השקעות בע"מ – תעודות סל
כ-16.59%	כ-17.46%	0	0	40,000,000	קרן קיימת לישראל
כ-5.16%	כ-5.43%	0	0	12,440,000	קופת העיר שע"י ועדת הצדקה (ע"ר)
כ-20.48%	כ-21.56%	0	0	49,381,265	ערבים - קרנות לאלמנות וליתומים (ע"ר)
כ-17.19%	כ-18.09%	0	0	41,446,564	קופת הפנסיה של חברה קדישא גחש"א ע"י הרבנות הראשית והמועצה דתית ת"א
כ-1.53%	כ-1.61%	0	0	3,678,869	ארו רוזנבוך, יו"ר הדירקטוריון
כ-0.01%	כ-0.01%	0	0	30,947	מתי דב, מנכ"ל
כ-0.01%	כ-0.02%	0	0	34,410	גיא פרג, דירקטור ויו"ר ועדת השקעות
כ-5.16%	כ-0.17%	3,031,100	9,000,000	398,388	ריט אינדקס ניהול בע"מ (חברת הניהול)
כ-17.08%	כ-17.98%	0	0	41,176,475	ציבור
<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>3,031,100</b>	<b>9,000,000</b>	<b>229,070,312</b>	<b>סה"כ</b>

6 בניטרול 11,551,788 מניות המוחזקות על ידי החברה כמניות רדומות ע"פ סעיף 308 לחוק החברות.  
7 ראה הערת שוליים מס' 7.

4.3.2 לאחר ההקצאה

בעל המניות	מניות	כתבי אופציה א'	כתבי אופציה ב'	שיעור ההחזקה בהון ובהצבעה	שיעור בהון ובהצבעה בדילול מלא
אקסלנס נשואה גמל בע"מ	40,000,000	0	0	כ-13.37%	כ-12.86%
אקסלנס השקעות בע"מ – תעודות סל	483,394	0	0	כ-0.16%	כ-0.16%
קרן קיימת לישראל	40,000,000	0	0	כ-13.37%	כ-12.86%
קופת העיר שע"י ועדת הצדקה (ע"ר)	12,440,000	0	0	כ-4.16%	כ-4.00%
ערבים - קרנות לאלמנות וליתומים (ע"ר)	49,381,265	0	0	כ-16.51%	כ-15.87%
קופת הפנסיה של חברה קדישא גחש"א ע"י הרבנות הראשית והמועצה דתית ת"א	41,446,564	0	0	כ-13.86%	כ-13.32%
ארז רוזנבוך, יו"ר הדירקטוריון	3,678,869	0	0	כ-1.23%	כ-1.18%
מתי דב, מנכ"ל	30,947	0	0	כ-0.01%	כ-0.01%
גיא פרג, דירקטור ויו"ר ועדת השקעות	34,410	0	0	כ-0.01%	כ-0.01%
ריט אינדקס ניהול בע"מ (חברת הניהול)	398,388	9,000,000	3,031,100	כ-0.13%	כ-3.99%
פלוטוס השקעות שותפות מוגבלת	12,400,000	0	0	כ-4.15%	כ-3.99%
ל.ז. אשלג פיננסים בע"מ	12,400,000	0	0	כ-4.15%	כ-3.99%
אלטריס פיננסים בע"מ	12,400,000	0	0	כ-4.15%	כ-3.99%
אראקמבה ישראל בע"מ	12,400,000	0	0	כ-4.15%	כ-3.99%
פרוקסימה אלפא שותפות מוגבלת	10,200,000	0	0	כ-3.41%	כ-3.27%
א-טו-זד פיננסים בע"מ	10,200,000	0	0	כ-3.41%	כ-3.27%
ציבור	41,176,475	0	0	כ-13.77%	כ-13.24%
<b>סה"כ</b>	<b>299,070,312</b>	<b>9,000,000</b>	<b>3,031,100</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

4.3.3 למען הנוחות, להלן טבלת רגישות המפרטת את כמות מניות החברה כפי שהן לאחר ההקצאה, בחלוקה בין בעלי המניות הנוכחים של החברה, הניצעים ובעלי המניות הפוטנציאליים שירכשו מניות בהפצה על פי עסקת ההחלף (להלן: "בעלי המניות עתידיים") וכן בהנחה שבמועד עסקת ההחלף השער הקובע, כשהוא מתואם לאירועי החברה כאמור לעיל, שווה או יעלה על 1 ש"ח או יהיה שווה ל-80 אג' או יהיה שווה ל-60 אג' (וכן בהנחה שהמניות הנוספות תוקצינה ותופצנה בשער שיהיה שווה לשער הקובע).

לאחר ההקצאה	אחוז מהון החברה (ללא דילול מלא)	בהנחה שהשער שווה או יעלה על 1 ש"ח	אחוז מהון החברה (ללא דילול מלא)	בהנחה שהשער שווה או יעלה על 80 אג'	אחוז מהון החברה (ללא דילול מלא)	בהנחה שהשער שווה או יעלה על 60 אג'	אחוז מהון החברה (ללא דילול מלא)
בעלי המניות הנוכחים בחברה <sup>8</sup>	כ-76.59%	229,070,312	כ-76.59%	229,070,312	כ-72.36%	229,070,312	כ-66.26%
הניצעים	כ-23.41%	70,000,000	---	---	---	---	---
בעלי מניות עתידיים	---	70,000,000	כ-23.41%	87,500,000	כ-27.64%	116,666,667	כ-33.74%
<b>סה"כ</b>	<b>100%</b>	<b>299,070,312</b>	<b>100%</b>	<b>316,570,312</b>	<b>100%</b>	<b>345,736,979</b>	<b>100%</b>

8 ראה הערת שוליים מס' 7.

5. **התמורה בגין ניירות הערך המוצעים והדרך שבה נקבעה**  
התמורה הכוללת בעד המניות המוצעות לניצעים במסגרת דוח הצעה זה הינה 70 מיליון ש"ח. התמורה נקבעה על בסיס מחיר ההנפקה של מניות החברה בחודש ספטמבר 2016 ובדומה להון העצמי למניה של החברה.
6. **שמות בעלי מניות מהותיים או נושאי משרה בחברה שיש להם, למיטב ידיעת החברה, ענין אישי בתמורה, ומהות עניינם האישי**  
למיטב ידיעת החברה, למועד דוח ההצעה אין למי מבעלי המניות המהותיים או נושאי משרה בחברה ענין אישי בתמורת ההקצאה הפרטית לפי דוח הצעה זה.
7. **המחיר הממוצע של מניית החברה בששת החודשים שקדמו למועד פרסום דוח ההצעה, בסמוך לפני החלטת דירקטוריון החברה על ההצעה וכן בסמוך למועד פרסום דוח ההצעה**  
7.1 שער הנעילה הממוצע של מניות החברה בבורסה בששת החודשים האחרונים אשר קדמו למועד פרסום דוח ההצעה הינו כ-79.53 אג' למניה.  
7.2 שער הנעילה האחרון של מניות החברה בבורסה, ביום 20 ביוני 2018, לפני המועד שבו התקיימה ישיבת הדירקטוריון לאישור ההצעה ובסמוך לפני פרסום דוח הצעה זה, היה 79.20 אג' למניה. שער המניות המוצעות (1 ש"ח) גבוה בכ-25% משער הנעילה האחרון של מניות החברה בבורסה.
8. **פירוט תכניות ההשקעה ויתר היעדים אשר להשגתם נועדה תמורת ניירות הערך המוצעים**  
בכוונת החברה לעשות שימוש בתמורה אשר תתקבל בידי החברה בגין הנפקתם של ניירות הערך המוצעים על פי דוח מיידי זה לשם רכישת ו/או ייזום נכסים מניבים ובעיקרם נכסים מניבים בתחום הנדל"ן למגורים בישראל בכפוף להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה") וכן לשם הפקדת הסכום העצמאי האמור בסעיף 3.18 לעיל. נכון למועד זה, לא נקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה, היינו, לא נקבעו נכסים ספציפיים אותם בכוונת החברה לרכוש. על כן, תמורת ההנפקה תשמש למימון פעילותה העסקית של החברה, כפי שתחליט הנהלת החברה מעת לעת, לפי שיקול דעתה.
9. **האישורים הנדרשים והתנאים שנקבעו לביצוע ההקצאה על פי ההצעה**  
9.1 הקצאת המניות כפופה להתקיימות מלוא התנאים המתלים הבאים במצטבר (להלן: "התנאים המתלים"):  
(1) אישור דירקטוריון החברה, כנדרש על פי דין, את הקצאת המניות לפי ההצעה; אישור דירקטוריון, כאמור התקבל ביום 20 ביוני 2018.  
(2) אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות המוצעות.
10. **פירוט הסכמים בנוגע לזכויות בניירות הערך של החברה**  
למיטב ידיעת החברה ובהתבסס על ההצהרות שקיבלה מהניצעים, אין למי מהניצעים, כולם או חלקם, בינם לבין עצמם או בינם לבין אחרים, הסכמים, בין בכתב ובין בעל פה, בנוגע לרכישה או מכירה של ניירות ערך של החברה ו/או בנוגע לזכויות ההצבעה בה.



בנוסף כל ניצע התחייב כלפי החברה כי הוא אינו מקיים את הגדרת "בעל מניה מהותי" בהתאם לחוק החברות (להלן: "בעל מניה מהותי") ואף אינו בעל עניין בחברה. כמו כן, כל ניצע התחייב כי כתוצאה מההקצאה לא יהפוך לבעל מניה מהותי בחברה ולצד מעוניין בחברה וכן כי לא יהפוך לבעל עניין בחברה.

#### 11. מניעה או הגבלת פעילות בניירות הערך המוצעים

על פי סעיף 15 לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (פרטים לענין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000, יראו כהצעה לציבור של ניצע:

- (1) הצעה תוך כדי המסחר בבורסה של המניות המוקצות (להלן בסעיף זה: "מניות"), אם טרם חלפו ששה חודשים מהיום בו הוקצו (להלן: "תקופת החסימה המוחלטת");
  - (2) הצעה תוך כדי המסחר בבורסה של המניות, אם טרם חלפו שישה רבעונים עוקבים, שימנו החל מתום התקופה האמורה בסעיף 11(1) לעיל (להלן: "תקופת הטפטוף"), וזאת אם בכל אחת מהתקופות הנוספות בתקופת הטפטוף התקיים אחד מאלה:
    - (א) כמות המניות שהוצעה בכל יום מסחר בבורסה עלתה על הממוצע היומי של מחזור המסחר בבורסה של מניות החברה בתקופה בת שמונה שבועות שקדמו ליום ההצעה;
    - (ב) הכמות המוצעת של המניות, בכל רבעון, עלתה על 1% מההון המונפק והנפרע של החברה. "הון מונפק ונפרע" – למעט מניות שינבעו ממימוש או המרה של ניירות ערך המירים שהוקצו עד ליום ההצעה וטרם מומשו או הומרו.
    - (ג) האמור לעיל יחול גם על מניות שתירכשנה מהניצע במהלך תקופת החסימה המוחלטת או תקופת הטפטוף כאמור, שלא על פי תשקיף ושלא במהלך המסחר בבורסה.
- הניצעים התחייבו לקיים את המגבלות המוטלות עליהם מכח הוראות סעיף 15 לחוק ניירות ערך.

#### 12. תמצית נימוקי הדירקטוריון לאישור ההקצאה

דירקטוריון החברה אישר את ההקצאה מהנימוקים שתמציתם הינה כדלקמן:

- (א) נכון למועד זה ההקצאה לניצעים הינה דרך יעילה יחסית בגיוס הון לחברה בהתחשב בחלופות אחרות של גיוס הון לחברה והיא נעשית בתנאים מטיבים יחסית הגבוהים משער הנעילה של מניות החברה בבורסה, סמוך למועד פרסום דו"ח זה, בכ-25% ובשער דומה להון העצמי של החברה כפי שהיה נכון ליום 31 במרץ 2018, כ-1.026 ש"ח למניה. בהתחשב בכך שהמניות המוקצות הינן מניות חסומות (לאור המגבלה על מכירה חוזרת על פי סעיף 15 לחוק ניירות ערך) השער בו מוקצות המניות הינו שער ראוי ולטובת החברה ובעלי מניותיה.
- (ב) כמו כן ההקצאה נעשית בתמורה למחיר למניה העולה בכ-25% על שער הנעילה של מניית החברה בסמוך למועד קבלת החלטת הדירקטוריון ועל שער הנעילה הממוצע של מניית החברה בששת החודשים האחרונים.
- (ג) תמורת ההקצאה תסייע לחברה לשם רכישה ויזום של נכסים מניבים נוספים על אלו שנרכשו על ידי החברה עד כה, שבעיקרם נכסים מניבים בתחום הנדליין למגורים בישראל, בכפוף להוראות הפקודה, שעה שלפני החברה הזדמנויות רכישה והשקעה רבות ובעלות פוטנציאל איכותי.
- (ד) בשנה האחרונה מחזור המסחר הממוצע של מניות החברה עמד על כ-93 אלפי ש"ח ביום. דירקטוריון החברה מקווה ומאמין כי ביצוע ההקצאה הנ"ל עשוי לסייע להגדלת מחזורי המסחר במניות החברה ולהגדלת נזילות ההשקעה במניות החברה לטובת כלל בעלי המניות של החברה.
- (ה) הדירקטוריון בשיקוליו לקח בחשבון את מצבה התזרימי של החברה, את אופי העסקאות הנבחנות

על ידה בתקופה האחרונה והרצון בגיוס הון לטובת קידום פעילות החברה ומצא כי ביצוע ההקצאה הינו לטובת החברה וכלל בעלי מניותיה.

(ו) לא מיותר לציין כי דירקטוריון החברה בחן גם את תנאי עסקת ההחלף המבוצעת במקביל להקצאת המניות ומצא אותה לטובת החברה וכלל בעלי מניותיה מהטעמים המפורטים לעיל ומהטעם שדירקטוריון החברה מקווה ומאמין שתוצאות פעילותה של החברה והגידול בהונה העצמי כתוצאה מכך יבואו לידי ביטוי בשערי מניות החברה כך שבסופו של דבר, במועד סיום העסקה הנגזרת, קרי בתום 24 חודשים ממועד ביצוע ההקצאה, תחול עליית ערך של מחירי מניות החברה והחברה תזכה לתשלום מהבנק כתוצאה מכך.

#### **13. שמות הדירקטורים שהשתתפו בהחלטת דירקטוריון החברה**

בהחלטת דירקטוריון החברה מיום 20 ביוני 2018, בה אושרה ההקצאה הפרטית, השתתפו ה"ה ארז רוזנבוך, גיא פרג, אורי ברוך, יפעת אדורס-זק (דב"ת), רוני (אהרון) פאלוך (דב"ת), ריטה בעל-טכסא (דח"צ) ויצחק בורבא (דח"צ).

#### **14. מועד הקצאת ניירות הערך המוצעים לניצעים**

הקצאת כל ניירות הערך לניצעים לפי ההצעה תבוצע (ככל שתבוצע), בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות המוצעות ולא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר קבלת אישור זה (ככל שיתקבל).

#### **15. נציג החברה ועיון במסמכים**

בעלי המניות של החברה יוכלו לעיין, לפי בקשתם, במסמכים הנוגעים להקצאה, במשרדי החברה, ברחוב דרך אבא הלל סילבר 12 (בניין ששון חוגי), קומה 10, רמת גן בשעות העבודה המקובלות, בתיאום מראש עם מר תומר צבר, סמנכ"ל הכספים (טלפון: 03-5007577; פקס: 03-9442727) וכן באתר ההפצה.

בכבוד רב,

מגוריט ישראל בע"מ

ע"י ארז רוזנבוך, יו"ר דירקטוריון

תומר צבר, סמנכ"ל הכספים