



## מניבים קרן הריט החדשה בע"מ ("החברה")

### דוח הצעת מדף

על פי תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 4 באפריל 2017<sup>1</sup> (להלן: "תשקיף" או "תשקיף המדף") ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התסס"ו-2005 (להלן: "תקנות הצעת מדף"), החברה מתכבדת לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה בדרך של זכויות ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") של ניירות הערך של החברה, כמפורט להלן (להלן: "דוח הצעת מדף" או "דוח ההצעה").

### 1. ניירות הערך המוצעים

1.1 בין 33,214,000<sup>2</sup> לבין 54,899,700<sup>3</sup> כתבי אופציה (סדרה 1), רשומים על שם, הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, כך שכל כתב אופציה (סדרה 1) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת, ללא ערך נקוב של החברה ("מניה רגילה") תמורת מחיר מימוש של 1.50 ש"ח למניה רגילה, לא צמוד, כפוף להתאמות כמפורט בסעיף 5.3.3 להלן, בכל יום מסחר החל ממועד רישום למסחר בבורסה ועד (וכולל) יום 5.9.2018, בכפוף למועדים כאמור בסעיף 5.3.2 להלן ("כתבי האופציה (סדרה 1)"). כתב אופציה (סדרה 1) שלא ימומש עד ליום 5.9.2018 (ועד בכלל), יפקע ויהא בטל ולא יקנה למחזיק בו כל זכות או תביעה שהיא. לפרטים נוספים בדבר תנאי כתבי האופציה (סדרה 1) ראה סעיף 5 להלן.

1.2 בין 49,821,000<sup>2</sup> לבין 82,349,550<sup>3</sup> כתבי אופציה (סדרה 2), רשומים על שם, הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, כך שכל כתב אופציה (סדרה 2) יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת תמורת מחיר מימוש של 1.80 ש"ח למניה רגילה, לא צמוד, כפוף להתאמות כמפורט בסעיף 5.3.2 להלן, בכל יום מסחר החל ממועד רישום למסחר בבורסה ועד (וכולל) יום 17.9.2019, בכפוף למועדים כאמור בסעיף 5.3.3 להלן ("כתבי האופציה (סדרה 2)"). כתב אופציה (סדרה 2) שלא ימומש עד ליום 17.9.2019 (ועד בכלל), יפקע ויהא בטל ולא יקנה למחזיק בו כל זכות או תביעה שהיא. לפרטים נוספים בדבר תנאי כתבי האופציה (סדרה 1) ראה סעיף 5 להלן.

כתבי האופציה (סדרה 1) וכתבי האופציה (סדרה 2) המוצעים עלפי דוח הצעת מדף זה, יכוננו יחד להלן - "ניירות הערך המוצעים" או "כתבי האופציה".

<sup>1</sup> היווה גם תשקיף הנפקה ראשונה לציבור - פורסם ביום 3 באפריל 2017 (אסמכתא 036330-01-2017).

<sup>2</sup> בהתאם להון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון למועד פרסום דוח הצעת מדף זה.

<sup>3</sup> בהנחה של דילול מלא, כלומר בהנחת מימוש 108,428,500 אופציות לא סחירות הניתנות כל אחת מהן למימוש למניה רגילה אחת של החברה לפני היום הקובע.

1.3 מניבים ניהול שרון איתי בע"מ, חברת הניהול של החברה, הודיעה לחברה כי בכוונתה לממש 300,000 כתבי האופציה (סדרה 1), עד למועד האחרון למימושם.

## 2. פרטים אודות הון המניות של החברה

2.1 הון המניות הרשום של החברה למועד דוח הצעת מדף זה הינו 500,000,000 מניות ללא ערך נקוב, מחולק ל-500,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב.

לאחר השלמת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף ובהנחת מימוש מלוא כתבי האופציה (סדרה 1) ו- (סדרה 2) למניות רגילות		סמוך למועד פרסום דוח הצעת המדף	
הון מונפק ונפרע בדילול מלא <sup>5</sup>	הון מונפק ונפרע	הון מונפק ונפרע בדילול מלא <sup>4</sup>	הון מונפק ונפרע
411,747,750	249,105,000	274,498,500	166,070,000

2.2 כל המניות שבהון המונפק והנפרע של החברה נפרעות במלואן.

2.3 המניות שתנבענה ממימוש מלוא כתבי האופציה המוצעים על-פי דוח הצעת המדף, תהווה לאחר השלמת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף, כ-33.33% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וכ-33.33% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא.

## 2.4 שערי הבורסה של מניות החברה<sup>6</sup>

תקופה	תאריך	שער נמוך	תאריך	שער גבוה
2017'	6 בנובמבר 2017	169.56	1 ביוני 2017	196.87
2018°	10 ביולי 2018	155.40	20 במרס 2018	190.90

2.5 לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה במועד הסמוך למועד דוח הצעת מדף זה ולמועד שקדם לו בשנים עשר (12) חודשים, ראה דיווחים מיידיים על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה של החברה, אשר פורסמו ביום 5 ביולי 2018 (אסמכתא 064849-01-2018) המובא בדוח הצעה זה על דרך ההפניה.

2.6 מחזיקי ניירות הערך ההמירים של החברה אינם זכאים להתאמות במקרה של הצעת זכויות<sup>9</sup>.

## 3. אופן הצעת ניירות הערך

3.1 מוצעות בזאת בין 16,607,000 לבין 27,449,850 יחידות זכות, לבעלי ניירות ערך המזכים בזכויות (כהגדרתם להלן), כך שכל בעל ניירות הערך המזכים בזכויות, אשר יחזיק ב-10 מניות רגילות של החברה ביום 2 באוגוסט 2018 (היום הקובע, כהגדרתו להלן), יהיה זכאי לקבל, ללא תמורה, יחידת זכות אחת, שהרכבה כדלקמן ("יחידת זכות"):

<sup>4</sup> בהנחת דילול מלא – ראה הי"ש 3 לעיל.

<sup>5</sup> לא כולל מימוש אופציות בכמות שבין 4,114,250 אופציות לבין 10,868,500 אופציות שיוענקו לחברת הניהול על פי תנאי התגמול שנקבעו במסגרת הסכם הניהול – לפרטים ראה סעיף 14.1.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 שפורסם ביום 28 בפברואר 2018 (אסמכתא 016416-01-2018). כתבי האופציה האמורים טרם הוקצו, ויוקצו לאחר המועד הקובע ובכפוף לאישור הבורסה ולתנאיה באותה עת.

<sup>6</sup> שער מתואם.

<sup>7</sup> מניות החברה החלו להיסחר בבורסה בחודש אפריל 2017.

<sup>8</sup> עד ליום 18 ביולי 2018.

<sup>9</sup> לתיאור תנאי ניירות הערך ההמירים של החברה כאמור, ראה דוח הצעה פרטית משלים שפרסמה החברה ביום 20 ביוני 2017 (אסמכתא מספר: 051403-01-2017), המובא כאן בדרך של הפניה.

המחיר	כמות	
ללא תמורה	2	כתב אופציה (סדרה 1)
ללא תמורה	3	כתב אופציה (סדרה 2)

3.2 בהתחשב בערך הכלכלי של כל כתב אופציה (סדרה 1) (שהינו 0.080 ש"ח) ובערך הכלכלי של כל כתב אופציה (סדרה 2) (שהינו 0.053 ש"ח) ובהתחשב במבנה יחידת הזכות המוצעת, המחיר "אקס זכויות" הינו כ-155.81 אגורות למניה, ומרכיב ההטבה בהצעת הזכויות עלפי דוח הצעת מדף זה, המחושב לפי אותן הנחות, הינו כ-2.01% ליחידת זכות<sup>10</sup>.

3.3 הערך הכלכלי של כל כתב אופציה (סדרה 1) ושל כל כתב אופציה (סדרה 2) כאמור בסעיף 3.2 לעיל, חושב עלפי נוסחת "בלק אנד שולס" (B&S), בהתאם לנוסחת החישוב שבכללי הבורסה. הערך הכלכלי כאמור חושב בהתבסס על מחיר מימוש של 1.50 ש"ח (לא צמוד) לכל כתב אופציה (סדרה 1) ו-1.80 ש"ח (לא צמוד) לכל כתב אופציה (סדרה 2) ובהנחות לפיהן: כתבי האופציה הכלולים ביחידות הזכות יוקצו ביום ההקצאה (5 באוגוסט 2018) וימומשו ביום האחרון למימוש כתבי האופציה (כל כתב אופציה ביחס לתנאיו), שער הנעילה של המניות הרגילות של החברה בבורסה ביום 19.7.2018 (שהיה 1.59 ש"ח) ומחיר "אקס זכויות" שהינו 155.81 אגורות למניה, סטיית תקן שנתית (על בסיס סטיית תקן שבועית של 2.72%<sup>11</sup> ושיעור היוון שנתי של 0.1%<sup>12,13</sup>).

3.4 ההנפקה אינה מובטחת בחיתום.

#### 4. תיאור ההצעה בדרך של זכויות

##### 4.1 הגדרות

- "זכאים"
- בעלי ניירות הערך המזכים המחזיקים ביום הקובע בניירות הערך המזכים באמצעות החברה לרישומים.
- "החברה לרישומים"
- חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או כל חברה לרישומים אחרת שתבוא בנעליה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שמה.
- "יום מסחר"
- יום בו מתקיים מסחר בבורסה.
- "יום ההקצאה"
- 5 באוגוסט 2018 (שהינו יום מסחר אחד לאחר היום הקובע).
- "יום המסחר אקס זכויות"
- היום הקובע, דהיינו 2 באוגוסט 2018.
- "היום הקובע"
- 2 באוגוסט 2018. היה ויפורסם לאחר היום הקובע תיקון לדוח ההצעה ללא שינוי מבנה ההנפקה, לא ישתנה היום הקובע כפי שנקבע בדוח ההצעה.
- "ניירות הערך המזכים"
- המניות הרגילות הקיימות בהון המניות המונפק

<sup>10</sup> בהתאם למחיר סגירה של מניית החברה ליום 19 ביולי 2018, 1.59 ש"ח.

<sup>11</sup> על פי מדריך נתוני סחירות של חודש יוני 2018.

<sup>12</sup> על פי מדריך מקדמי היוון שפורסם ביום 1 ביולי 2018.

<sup>13</sup> בהתאם למחיר סגירה של מניית החברה ליום 19 ביולי 2018, 1.59 ש"ח.

## בזכויות

והנפרע של החברה ביום הקובע.

### 4.2 הודעה על זכויות

4.2.1 לא יאוחר מיום מסחר אחד לאחר יום ההקצאה תשלח החברה בדואר רשום או במסירה אישית לחברה לרישומים, מכתבי הקצאה בגין כתבי האופציה אשר חולקו לה בהתאם לאמור בדוח הצעת מדף זה. בגין כתבי האופציה לא יוצאו תעודות אלא מכתבי הקצאה בלבד וההחזקה בהם תהיה בהתאם למכתבי ההקצאה ובהתאם לרשום בפנקס מחזיקי כתבי האופציה שתנהל החברה.

4.2.2 מכתבי ההקצאה יהיו ניתנים להעברה, לפיצול ולוויתור לטובת אחרים על ידי הגשת הודעה על כך לחברה בנוסח המקובל למטרה זו. כל ההוצאות הכרוכות בפעולות כאמור, לרבות המסים וההיטלים הכרוכים בכך, יחולו על המבקש לבצע את הפעולות וישולמו על ידו כתנאי לביצוע הפעולות הרלוונטיות.

4.2.3 **בהנפקת הזכויות על-פי דוח הצעת מדף זה לא יתקיים יום מסחר בזכויות וניצול שוטף של זכויות.**

### 4.3 שברי זכויות

שברי הזכויות להם זכאים הזכאים, המצטברים ליחידה אחת, יימכרו על ידי חברי הבורסה באמצעותם מוחזקים ניירות הערך המזכים לאותם שברים. תמורת מכירת השברים המצטברים ליחידות שלמות הנ"ל, אם תהיה כזו, לאחר ניכוי מחיר הנפקתם והוצאות מכירתם וכל היטל או מס שיוטל, תחולק בהתאם לזכויותיהם על ידי משלוח שיקים לזכאים אלה או בזיכויים בנקאיים לא יאוחר מחמישה עשר (15) יום לאחר מכירתם כאמור.

## 5. תנאי ניירות הערך המוצעים

5.1 המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה, תהיינה שוות זכויות לכל דבר ועניין, למניות הרגילות הקיימות בהון המונפק והנפרע של החברה במועד דוח הצעת מדף זה, ובכלל זה יזכו את בעליהן בכל דיבידנד ובכל חלוקה אחרת שהמועד הקובע את הזכות לקבלה הינו מועד הקצאתן או מאוחר יותר. לפרטים אודות הזכויות הנלוות למניות הרגילות של החברה ראה פרק 3 לתשקיף המדף.

5.2 כל המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה תרשמנה במרשם בעלי המניות של החברה על שם החברה לרישומים.

5.3 החל ממועד דוח הצעת מדף זה ועד לתום תקופת המימוש בגין כתבי האופציה, יחולו בגין כתבי האופציה שטרם מומשו ההוראות הבאות:

#### 5.3.1 מחיר מימוש ותקופת מימוש

לפרטים אודות מחיר המימוש ותקופת המימוש של כתבי האופציה - ראה סעיף 1 לעיל. כתבי האופציה אשר לא ימומשו עד למועד האחרון למימושם - יפקעו, יהיו בטלים ולא יקנו למחזיק בהם זכות כלשהי כלפי החברה.

#### 5.3.2 מועד מימוש

כתבי האופציה לא יהיו ניתנים למימוש ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהאמורים,

להלן: "אירוע חברה", ואולם חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה - לא יבוצע מימוש ביום האקס כאמור.

### 5.3.3 התאמות

#### 5.3.3.1 התאמה עקב חלוקת מניות הטבה

כפוף לאמור להלן, אם החברה תחלק מניות הטבה, תשמרנה זכויות המחזיקים בכתבי האופציה כך שמספר מניות המימוש שמחזיק כתב אופציה יהיה זכאי להן עם מימושו, יגדל או יקטן, לפי העניין, במספר המניות מאותו סוג שמחזיק כתב האופציה היה זכאי להן כמניות הטבה, אילו מימש את כתב האופציה עד ליום המסחר האחרון שלפני יום האקס. מחיר המימוש של כל כתב אופציה לא ישתנה כתוצאה מהוספת מניות כאמור. שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי. החברה תודיע בדיווח מיידי על מחיר המימוש המותאם לפני תחילת פתיחת המסחר, ביום בו תסחרנה המניות "אקס הטבה".

#### 5.3.3.2 התאמה עקב הנפקה בדרך של זכויות

ככל שתוצענה לבעלי המניות של החברה, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, מספר המניות הנובעות ממימוש כתבי האופציה יותאם למרכיב ההטבה בזכויות, כפי שהוא מתבטא ביחס שבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס" לבין שער הבסיס של המניה "אקס זכויות". שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי. החברה תודיע בדיווח מיידי על יחס המימוש המתואם לפני פתיחת המסחר ביום בו תסחרנה המניות "אקס זכויות".

#### 5.3.3.3 התאמה בגין חלוקת דיבידנד

ככל שהחברה תבצע חלוקת דיבידנד, כמשמעה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") מחיר המימוש של כתבי האופציה יוכפל ביחס שבין שער הבסיס "אקס דיבידנד" לבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס דיבידנד". החברה תודיע בדיווח מיידי על מחיר המימוש המותאם לפני פתיחת המסחר ביום בו תסחרנה המניות "אקס דיבידנד". שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי.

### 5.3.4 הודעות מימוש כתבי אופציה

#### 5.3.4.1 כל מחזיק בכתב אופציה ("המבקש") אשר ירצה לממש את זכותו לרכוש את מניות

המימוש להן הוא זכאי יגיש באמצעות הבנקים וחברי הבורסה האחרים אם הוא מחזיק שאינו רשום, או במישרין (אם הוא רשום בפנקס בעלי האופציה) באופן המתואר להלן, בקשה בכתב בנוסח שייקבע על ידי החברה ("הודעת המימוש") בצרוף מכתבי ההקצאה של כתבי האופציה אליהם מתייחסת הבקשה ובתוספת הסכום במזומן שיהיה שווה למחיר המימוש הרלוונטי לכל כתב אופציה שמימושו מתבקש. כמות המניות אשר מחזיק בכל כתב אופציה יהיה זכאי לרכוש תמורת מחיר המימוש תותאם במקרים המפורטים לעיל.

5.3.4.2 יום המימוש ייחשב היום בו נמסרה הודעת מימוש לחברה, אשר עומדת בכל התנאים המפורטים בדוח הצעת מדף זה, במקרה של מסירה במישרין, ובמקרה של מסירת הודעת מימוש באמצעות חברי בורסה, היום בו קיבלה מסלקת הבורסה מחבר הבורסה הודעה על מימוש כתב האופציה, הממלאת את כל התנאים המפורטים בדוח זה ("יום המימוש").

5.3.4.3 על המבקש יהיה לחתום, בכל עת שיידרש לכך על ידי החברה, או על ידי החברה לרישומים, על כל מסמך נוסף הדרוש בהתאם להוראות כל דין ותקנון החברה לשם מתן תוקף להקצאת מניות המימוש.

5.3.4.4 לדירקטוריון החברה הסמכות ליפות כוחו של כל אדם שימצא לנכון לחתום בשם המבקש ועבורו על כל מסמך הדרוש לצורך הקצאת מניות המימוש.

5.3.4.5 לא מילא המבקש אחר כל התנאים למימוש כתב האופציה במלואם, והדבר אינו ניתן לתיקון על ידי מי שיתמנה על ידי הדירקטוריון כאמור לעיל, אזי תחשב הודעת המימוש כבטלה, ומכתבי הקצאת כתבי האופציה והכספים שצורפו להודעת המימוש יוחזרו למבקש, תוך שני ימי עסקים מעת שהחברה קבעה, כי ההודעה בטלה.

5.3.4.6 הודעת מימוש אינה ניתנת לביטול או לשינוי. לא תינתן זכות לממש חלקי כתבי אופציה, אך מכתב הקצאה של כתבי אופציה ניתן לפיצול או להעברה או לויתור כאמור בסעיף 5.3.7 להלן.

5.3.4.7 חל מועד תום תקופת מימוש כתבי אופציה ביום שאינו יום מסחר, ידחה המועד ליום המסחר הבא אחריו.

#### 5.3.5 חוקי העזר של מסלקת הבורסה בדבר לוח הזמנים למימוש כתבי האופציה

כל המחזיק בכתבי אופציה באמצעות בנקים וחברי בורסה אחרים ("המורשים") ייתן הודעת מימוש באמצעותם. חוקי העזר בדבר לוח הזמנים למימוש כתבי האופציה קובעים כדלקמן:

5.3.5.1 הודעת מימוש שתתקבל עד שעה 12:00 במשרדי חבר הבורסה, באמצעותו מוחזקים כתבי האופציה, תועבר על ידי החבר למסלקת הבורסה לא יאוחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

5.3.5.2 קיבלה מסלקת הבורסה הודעה מחבר הבורסה בדבר מימוש עד השעה 12:00, תחייב מסלקת הבורסה את חבר הבורסה בתמורה הכספית ותזכה בהתאם את החברה לרישומים, זאת לא יאוחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא לאחר שנמסרה לה ההודעה כאמור.

5.3.5.3 קיבלה החברה לרישומים הודעת זיכוי כאמור בסעיף 5.3.5.2 לעיל עד שעה 12:00, תעביר החברה לרישומים האמורה את בקשת המימוש למשרדי החברה המנפיקה לא יאוחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

5.3.5.4 כל הודעה מאלה המנויות בסעיפים 5.3.5.1 עד 5.3.5.3 לעיל שתקבל לאחר השעה 12:00 מדי יום מסחר, תחשב כאילו התקבלה לפני השעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

5.3.5.5 למרות האמור לעיל, במועד תום תקופת המימוש, ואם מועד תום תקופת המימוש אינו יום מסחר, ביום המסחר הבא, על חברי מסלקת הבורסה להעביר למסלקה את בקשות המימוש הסופיות עד השעה 09:00. המימוש יבוצע באותו יום. חבר המסלקה שלא הגיש בקשה עד השעה האמורה, תראה אותו המסלקה כמי שלא מימש את זכותו לממש, וכתבי האופציה שיוחזקו באמצעותו יפקעו.

5.3.5.6 למרות האמור לעיל, מודגש בזה כי על מימוש כתבי האופציה יחולו חוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שיהיו ביום המימוש בפועל.

### 5.3.6 הקצאה ותעודות

5.3.6.1 לא יאוחר משני (2) ימי מסחר לאחר תאריך המימוש, תקצה החברה למבקשים באמצעות תעודות את מניות המימוש המגיעות להם, וזאת על שם החברה לרישומים, ולאור האישור לרישום למסחר של מניות המימוש בבורסה, תפנה החברה לבורסה בבקשה לגרום כי מניות המימוש תרשמה למסחר בבורסה בסמוך ככל האפשר לאחר מכן.

5.3.6.2 בהתאם לאמור בתקנון הבורסה, כל המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה, יירשמו במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים, כמפורט לעיל.

5.3.6.3 המבקש לא יהיה זכאי להקצאת חלק ממניית מימוש, אולם כל עודפי מניות המימוש שיתהוו, אם יתהוו, ימכרו על ידי החברה בבורסה במשך תקופה של שלושים (30) ימים מהמועד שהתהוותה כמות מתקבלת על הדעת של מניות למכירה בבורסה כאמור (ככל שתתהווה). התמורה שתשולם לכל אחד מהזכאים בגין אותן מניות תהא תמורה נטו, לאחר ניכוי הוצאות המכירה, עמלות והיטלים אחרים, אם יהיו. התמורה כאמור תשולם לזכאים תוך שבעה (7) ימים מתאריך המכירה. לא יישלח לזכאי רשום שיק בסכום הנמוך מ-50 ש"ח, ויהיה ניתן לקבל סכומים אלה במשרדי החברה בימי ובזמני העבודה הרגילים, לאחר תיאום מראש. זכאי כאמור שלא יגיע למשרדי החברה לקבלת סכום זה כאמור בתוך שנים-עשר (12) חודשים מיום המכירה, יאבד את זכותו לסכום זה.

### 5.3.7 העברה ופיצול כתבי האופציה

5.3.7.1 מכתבי ההקצאה של כתבי האופציה ניתנים להעברה ולוויתור ובלבד שיוגש לחברה שטר העברה או ויתור מתאים. שטר ההעברה יהא במתכונת דומה לשטר העברת מניות (בשינויים המחויבים). שטר העברה כאמור, יימסר לרישום במשרד הרישום של החברה ביחד עם מכתב ההקצאה וכן בצירוף כל ההוצאות הכרוכות בהעברה, כולל סכום הדרוש לשם תשלום כל מס והיטל אחר, באם יהיו כאלה.

החברה תחזיק במשרדה הרשום פנקס ובו רשימה של מחזיקי כתבי האופציה הרשומים אצלה. החברה תהיה רשאית לסגור את הפנקס ולא להרשות בו העברות לתקופות שלא תעלינה על שלושים (30) ימים בכל שנה.

הוראות תקנון החברה החלות על העברת מניות משולמות במלואן והסבתן, יחולו בשינויים המחויבים על העברת מכתבי ההקצאה של כתבי האופציה. דירקטוריון החברה רשאי לדרוש כל הוכחה שתראה לו בדבר בעלות המעביר ועל זכותו להעביר את כתב האופציה, ובהיעדר הוכחה כאמור, רשאי הדירקטוריון לסרה לרשום העברה כאמור.

5.3.7.2 כל מכתב הקצאת כתבי אופציה ניתן לפיצול למספר מכתבי הקצאה, אשר סך כל מספר כתבי האופציה הכלולים בהם, שווה למספר כתבי האופציה שנכללו במכתב הקצאה שפיצולו מבוקש וכן שכל מכתב יתייחס לכתבי אופציה שלמים בלבד. הפיצול יעשה על-פי בקשת פיצול חתומה על ידי הבעלים הרשום של אותו מכתב הקצאה, בצרוף מכתב ההקצאה שפיצולו מבוקש. כל הוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מס בולים ותשלומי חובה אחרים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

#### 5.3.8 פקיעת כתבי האופציה

5.3.8.1 כתב אופציה שמומש יפקע מתאריך ההקצאה של מניות המימוש ולא יקנה למחזיק בו זכות כלשהי.

5.3.8.2 כתב אופציה אשר לא ימומש עד תום תקופת המימוש, דהיינו, שהודעת המימוש, מחיר המימוש ומכתב הקצאה בגינו לא יתקבלו במסלקת הבורסה, עד לאותו תאריך, לא יקנה זכות כלשהי ויפקע בתאריך האמור.

#### 5.3.9 הוראות שונות להגנת מחזיקי כתבי האופציה בתקופת המימוש

5.3.9.1 החברה תשמור כמות מספקת של מניות רגילות בהונה הרשום להבטחת זכות המימוש של בעלי כתבי האופציה, ובמקרה הצורך תגרום להגדלת ההון הרשום שלה.

5.3.9.2 אם החברה תאחד את המניות הרגילות שבהונה המונפק או תחלקן בחלוקת משנה, יוקטן או יוגדל, לפי המקרה, מספר מניות המימוש שיוקצו עקב מימוש כתבי האופציה, לפי העניין לאחר פעולה כאמור. במקרה כזה בעל כתבי האופציה לא יוכל לקבל חלק ממניה שלמה אחת ושברי המניות שיתהוו יטפלו כפי שדירקטוריון החברה ימצא למתאים. במקרה של איחוד או חלוקה כאמור יחולו הוראות דוח הצעת מדף זה בשינויים המחויבים.

5.3.9.3 תוך יום עסקים אחד (1) לאחר התאמה בהתאם לאמור בסעיף 5.3.3 לעיל תפרסם החברה דיווח מיידי בדבר זכותם של מחזיקי כתבי האופציה לממש את כתבי האופציה שלהם תוך ציון "מחיר המימוש" ו- "תקופת המימוש" בהן מזכה כתב אופציה אחד באותה עת.

5.3.9.4 בנוסף לכך, לא יאוחר מאשר שלושה (3) שבועות ולא מוקדם מאשר ארבעה (4) שבועות לפני תום תקופת המימוש, תפרסם החברה דוח מיידי בדבר תום תקופת מימוש כתבי האופציה.

5.3.9.5 בדיווח המיידי יאמר גם כי זכות המימוש לא תתקיים לאחר תום תקופת המימוש של כתבי האופציה וכי לאחר מועד זה יהיו כתבי האופציה בטלים ומבוטלים.



במקרה של הארכת תקופת המימוש, שתבוצע זמן סביר מראש, לפני תום תקופת המימוש תפרסם החברה דיווח מיידית בתחילת החודש שבו מסתיימת תקופת המימוש הנוספת.

5.3.9.6 החברה לא תקבל החלטה ולא תכריז על חלוקת דיבידנד או מניות הטבה או הצעת זכויות לרכישת ניירות ערך כאשר התאריך הקובע את הזכות לקבלתם קודם לתאריך ההחלטה, והתאריך הקובע יהיה לא פחות משה (6) ימי מסחר לאחר קבלת ההחלטה או ההכרזה כאמור.

5.3.9.7 במקרה של קבלת החלטה על פירוק מרצון, תפרסם החברה דיווח מיידית בדבר קבלת ההחלטה כאמור ובדבר זכות המימוש הנזכרת להלן. כל בעל כתב אופציה יהיה רשאי, תוך שלושה (3) חודשים מתאריך ההודעה, להודיע בכתב לחברה על רצונו להיחשב כאילו מימש את כתב האופציה שלו מיד לפני קבלת ההחלטה.

#### 5.3.10 שינוי זכויות כתבי האופציה ואסיפות מחזיקי כתבי האופציה

5.3.10.1 עלפי תנאי כתבי האופציה, באישור מוקדם של החלטה שתקבל ברוב של 75% מקולות המצביעים באסיפה כללית נפרדת של בעלי כתבי האופציה (סדרה 1) או (סדרה 2), לפי העניין, יכולה החברה להתפשר עם בעלי כתבי האופציה מהסדר הרלוונטי בקשר לכל זכות או תביעה שלהם או לבצע כל תיקון, שינוי או הסדר של זכויותיהם או של תנאי כתבי האופציה מהסדר הרלוונטי.

5.3.10.2 למרות האמור לעיל, עלפי תקנון הבורסה, לא ניתן לשנות את תנאי כתבי האופציה הנוגעים לתקופת המימוש, מחיר המימוש, תנאי ההצמדה והתאמות להטבה, זכויות ודיבידנד, למעט שינוי תקופת המימוש, מחיר המימוש ותנאי ההצמדה של כתבי האופציה במסגרת הליך של הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות.

5.3.10.3 בנוסף, בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, רשאית החברה לשנות את מחיר המימוש במסגרת הליך פיצול של החברה או הליך מיזוג של החברה, ובלבד שהשינוי יכלול רק את ההתאמות המתחייבות מההליך כאמור, האמור כפוף לכך שמחיר המימוש לא יפחת משלושים (30) אגורות או ערכן הנקוב של מניות המימוש, לפי הגבוה, הכול בהתאם ובכפוף להנחיות הבורסה והרשות, כפי שתהיינה בתוקף באותה העת.

בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, "הליך הפיצול" משמעו לעניין זה - הליך שבו החברה תעביר לבעלי המניות שלה מניות שהיא מחזיקה בחברה אחרת, או הליך שבו החברה תעביר נכסים והתחייבויות לחברה חדשה שהוקמה לצורך הפיצול ובעלי המניות בחברה החדשה יהיו גם בעלי המניות בחברה המעבירה את הנכסים וההתחייבויות והכל - בתנאי שהליך הפיצול נעשה בתנאים שווים לבעלי המניות של החברה.

בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, "הליך מיזוג" משמעו לעניין זה - הליך שבו כל המניות של החברה יועברו לבעלותה של חברה חדשה או לחברה רשומה אחרת או הליך שבו החברה תעביר את כל הנכסים וההתחייבויות שלה לחברה חדשה או

לחברה רשומה אחרת והכל - בתנאי שניירות הערך של החברה שמניותיה או נכסיה יועברו כאמור, ימחקו מהרישום למסחר בבורסה וההליך ייעשה בתנאים שווים לבעלי המניות של החברה.

5.3.10.4 כל הוראות תקנון החברה, כפי שיאושר מעת לעת, בנוגע לאסיפות כלליות של בעלי המניות, הרוב הדרוש לקבלת החלטות וזכויות הצבעה, תחולנה בשינויים המחויבים, לפי העניין, על אסיפות כלליות של בעלי כתבי האופציה.

5.3.10.5 באסיפת בעלי כתבי אופציה יהיה לכל כתב אופציה קול אחד בגין כל כתב אופציה המוחזק על ידו. הצבעה באסיפה כללית של מחזיקי כתבי אופציה תהייה במניין קולות.

#### 5.3.11 פנקס בעלי כתבי האופציה

החברה תנהל במשרדה הרשום פנקס ובו רשימה מעודכנת של בעלי כתבי האופציה. החברה תהיה רשאית לסגור את הפנקס ולא להרשות בו העברות בתקופות שלא תעלינה על שלושים (30) יום בכל שנה.

#### 5.3.12 רישום

החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשם כתב האופציה בפנקס והחברה לא תהיה חייבת לרשום בפנקס ולהכיר בשום נאמנות, בין מפורשת ובין מכללא, או בכל משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביושר בקשר לכתב אופציה. החברה תכיר בכל מחזיק רשום של כתב אופציה כזכאי לכתב האופציה חופשי מכל זכות קיזוז, תביעה נגדית או זכויות שביושר אשר בין החברה לבין מחזיק קודם, כולל המחזיק המקורי של אותו כתב אופציה.

#### 5.3.13 יורשים

מבצעי הצוואה ומנהלי עזבונו של מחזיק יחיד של כתב אופציה שנפטר, או כשאין מבצעי צוואה או מנהלי עזבונו - האנשים שיש להם זכות בכתב האופציה בתור היורשים של המחזיק היחיד של כתב האופציה שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור מחזיקי כל זכות בכתב האופציה, וזאת כנגד כל הוכחה סבירה שדירקטוריון החברה ימצא לנכון לדרוש בדבר הוכחת זכאותם.

במקרה פטירתו של אחד או יותר ממחזיקים משותפים של כתב אופציה תכיר החברה אך ורק בנותר או בנותרים בחיים בתור בעלי זכות כלשהי בכתב האופציה או בתור בעלי טובת הנאה בו. כל מי שנעשה זכאי לכתב אופציה כתוצאה ממיתה או פשיטת רגל של מחזיק בכתב האופציה, תהיה לו הזכות, לכשיביא אותן הראיות שידרוש ממנו דירקטוריון החברה מדי פעם בפעם, להירשם כמחזיק כתב האופציה או בכפיפות לתנאים אלה, להעביר את כתב האופציה.

#### 5.3.14 הודעות

פרט למקרים בהם נקבע אחרת, כל הודעה מאת החברה למחזיק כתבי אופציה תינתן על ידי הודעה שתפורסם באמצעות דיווח מידי של החברה.

## 6. מיסוי

לפירוט השלכות המיסוי ראה נספח א' לדוח הצעת המדף.

כמקובל בהחלטות השקעה, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה. התיאור שבנספח א' בקשר להיבטי המיסוי אינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת של הוראות חוק כלשהו או תיאור כלשהו של הוראות המס הנוגעות לניירות הערך המוצעים בדוח הצעת מדף זה ואינו בא במקום ייעוץ מקצועי בנדון, בהתאם לנתוני הייחודיים של כל רוכש. לפיכך, מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על פי דוח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

## 7. הימנעות מעשיית הסדרים

7.1 החברה והדירקטורים, בחתימתם על דוח הצעת המדף, מתחייבים להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף ו/או בדוח הצעת המדף, בקשר עם הצעת ניירות הערך על-פי התשקיף ועל-פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך על-פי דוח הצעת המדף למכור את ניירות הערך אשר רכשו מעבר למפורט בתשקיף ובדוח הצעת המדף.

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

7.3 החברה והדירקטורים, בחתימתם על דוח הצעת המדף, מתחייבים להימנע מלהתקשר 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 כתבי האופציה המוצעים והבורסה נתנה לכך את אישורה.

8.2 החברה תפנה לבורסה תוך שלושה (3) ימי מסחר לאחר יום ההקצאה, בבקשה לרישום למסחר של המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה.

8.3 אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת מדף זה, למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת מדף זה או על המחיר בו הם מוצעים.

8.4 בהתאם לתקנה 43 לתקנון ההתאגדות של החברה, בעל מניות בחברה לא יחזיק, לבד או ביחד עם אחרים, באמצעי שליטה בחברה בשיעור: (א) העולה על 20% מההון המונפק של החברה, אם היה בעל המניות או בעלי המניות המחזיקים ביחד, מבין הגורמים האמורים בסעיף 3א64(א)(6) לפקודת מס הכנסה (היינו, קופת גמל, קרן נאמנות, או חברות ביטוח לעניין השקעת מבוטחיה); או (ב) העולה על 15% מהון המניות המונפק של החברה, בכל מקרה אחר. עלו החזקותיו של בעל מניות כלשהו כך שהפך למחזיק בעודף יחולו ההוראות הקבועות בסעיף 4.9.4 לתשקיף המדף.

## 9. תשלום אגרה

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

**10. תמורת ההנפקה**

10.1 התמורה העתידית הצפויה לחברה מהנפקה זו (בהנחה של מימוש מלא כתבי האופציה המוצעים), ובניכוי הוצאות הכרוכות בהנפקה, תהיה כמפורט להלן:

<b>כ-139,499 אלפי ש"ח</b>	<b>התמורה העתידית הצפויה (ברוטו)</b>
<b>כ-1,493 אלפי ש"ח</b>	בניכוי הוצאות <sup>14</sup>
<b>כ-138,006 אלפי ש"ח</b>	<b>סך התמורה העתידית הצפויה (נטו)</b>

10.2 בכוונת החברה להשתמש בכספי תמורת ההנפקה, על-פי דוח הצעת המדף למימון פעילותה השוטפת של החברה לרבות רכישת נכסים חדשים בתחום הנדל"ן המניב בישראל ופירעון התחייבויותיה.

10.3 במקרה של מימוש מלא של מלוא כתבי האופציה המוצעים בדוח הצעת מדף זה, בהנחת דילול מלא, התמורה העתידית הצפויה (נטו) תעמוד על סך של כ-230,579 אלפי ש"ח.

10.4 עד לשימוש בתמורת ההנפקה כאמור, החברה תפקיד ותשקיע את תמורת ההנפקה כפי שתמצא למתאים, בהשקעות ברמת סיכון נמוכה, כגון בפיקדונות בשקלים, אג"ח ממשלתיות או קונצרניות בעלות דירוג אשראי מקבוצה A ומעלה, מק"מ וכד', כפי שייקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת. לצורך האמור לעיל, לא תחשב כהשקעה באפיקים סולידיים, השקעה במניות או בתעודות סל, אשר נכס הבסיס שלהן הינו מניות או מדדי מניות או אופציות במעוף או רכישת או כתיבת פוזיציות בנגזרים.

**11. עדכונים לתשקיף המדף**

לפרטים בדבר שינויים וחידושים מהותיים אשר אירוע בכל עניין שיש לתארו בתשקיף המדף, שחלו החל ממועד פרסום התשקיף ועד מועד פרסום דוח ההצעה, ראה דיווחיה השוטפים של החברה המפורסמים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: <http://www.magna.isa.gov.il> ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת: <http://maya.tase.gov.il> דיווחים שוטפים כאמור נכללים בדוח הצעה זה על דרך ההפניה, בהתאם להוראות סעיף 4(א) לתקנות הצעת מדף.

**12. הסכמה להכללה**

לדוח הצעת מדף זה מצורף **כנספת ב'** מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, בו נכללת הסכמתם, כי חוות הדעת ודוחות הסקירה שלהם לדוחותיה הכספיים של החברה (כמפורט במכתב ההסכמה), ייכללו, על דרך ההפניה, בדוח הצעת מדף זה, הכל בנוסח מכתב ההסכמה המצורף וכפוף לו.

<sup>14</sup> הסכום אינו כולל מע"מ (אשר יתווסף להוצאות ככל שיידרש). דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ (להלן: "דיסקונט חיתום"), אי.בי.אי. חיתום והנפקות בע"מ (להלן: "אי.בי.אי. חיתום") משמשות כיועצות לעניין הצעת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף. עבור שירותיהן יקבלו דיסקונט חיתום ו/או אי.בי.אי. חיתום עמלה בשיעור של עד 1% מהתמורה שתקבל בגין מימוש כתבי האופציה אשר תשולם על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי. לעמלה המפורטת לעיל יתווסף מע"מ כדין (ככל שיידרש).

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה :

[info@goldfarb.com](mailto:info@goldfarb.com)  
[www.goldfarb.com](http://www.goldfarb.com)

מגדל אמפא  
רחוב יגאל אלון 98  
תל אביב 67891  
טלפון (03) 608-9357  
פקס (03) 608-9878



23 ביולי 2018

לכבוד

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דוח הצעת מדף של מניבים קרן הריט החדשה בע"מ ("החברה") מיום 23 ביולי 2018  
("דוח הצעת המדף")

בהתייחס לתשקיף מדף של החברה מיום 3 באפריל 2017, נושא תאריך 4 באפריל 2017 ("תשקיף המדף") ולדוח הצעת המדף שבנדון אשר מפורסם מכוחו, הננו לחוות דעתנו כדלקמן:

1. לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף תוארו נכונה בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
  2. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף בצורה המתוארת בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
  3. לדעתנו, הדירקטורים של החברה מונו כדין ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.
- אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

עידו גונן, עו"ד חיים נובוגרודר, עו"ד

גולדפרב זליגמן ושות', עורכי דין

**חתימות**

**החברה:**

**מניבים קרן הריט החדשה בי"מ**

\_\_\_\_\_

מניבים קרן הריט החדשה בע"מ

**הדירקטורים:**

**שרון שופי**

\_\_\_\_\_

**איתי מל**

\_\_\_\_\_

**ענת הולנדר**

\_\_\_\_\_

**גיל-עד בושביץ**

\_\_\_\_\_

**נתן (נתי) גלבוע**

\_\_\_\_\_

## נספח א' - מיסוי

לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי דוח הצעה זה, הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

### 1. רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"), 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" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר<sup>15</sup>, בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה<sup>16</sup> בחברה - במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על שלושים אחוזים (30%). כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) לפקודה או 101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שהכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה שאז יחול שיעור מס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה.

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות בשנת 2018-23%.

במכירת מניות שמקורן בכתבי אופציה שמומשו למניות, יראו כמחיר המקורי של מניות אלה (לצורך חישוב רווח ההון ממכירתן) את המחיר המקורי של כתבי האופציה ויראו כהוצאות השבחה את התשלום ששולם בעד מימושם למניות. כמו כן, לצורכי מס יראו את יום הרכישה של מניות כאמור כיום הרכישה של כתבי האופציה.

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

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת המס ושאלו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, וכן, כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות לגבי חברה ולא עלה על שיעור המס הקבוע בסעיפים 125ב(1) לפקודה 125ג(ב) לפקודה לגבי יחיד (שיעור מס של 25%)), באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז

15 כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

16 כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

הפסד ההון כנגד רווחי הון או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעיסקה עתידית), התשס"ג-2002 ("תקנות ניכוי רווח הון"), בעת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות ("ניירות סחירים"), יקוז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

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, למעט דיבידנד ששולם עליו מס (למעט מס ששולם מחוץ לישראל) בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) או יותר אך לא יותר מסכום ההפסד.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות ניכוי רווח הון, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות (23% בשנת המס 2018) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור 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 תשקיף 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 (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

הוראות תקנות ניכוי רווח הון לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהנו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

ככלל, תושב חוץ (יחיד וחברה) פטור ממש 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.



2. שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד בגין מניות החברה

לפרטים בקשר עם העברת הכנסתה החייבת של החברה לבעלי מניותיה ראה סעיפים 11.3, 11.4, 11.5, 11.6 ו-11.8 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 שפורסם ביום 28 בפברואר 2018 (אסמכתא 016416-01-2018) המובא בדוח הצעת מדף זה על דרך ההפניה.

3. מס על הכנסות גבוהות

בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה בשנת המס 2018 על סך של 641,880 ש"ח (סכום שמתואם מידי שנה), יהא חייב במס על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור, בשיעור נוסף של 3%. הוראות סעיף זה חלות בין היתר, על רווחי הון מניירות ערך, למעט על מרכיב רווח ההון האינפלציוני, ועל הכנסות מדיבידנדים ומריביות.

נספח ב' – מכתב הסכמה של רואי החשבון

**הנדון: דוח הצעת מדף של מניבים קרן הריט החדשה בע"מ המיועד להתפרסם בחודש יולי 2018**

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 בפברואר 2018 על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ולכל אחת מהשנים בתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ולתקופה של חודשיים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 23 במאי 2018 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
3. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 7 בנובמבר 2017 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 30 ביולי 2017 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2017 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
5. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 10 במאי 2017 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 31 במרץ 2017 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,  
זיו האפט  
רואי חשבון