

28 בנובמבר, 2019

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.maya.fase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.magna.isa.gov.il

הנדון: דיווח מיידי על חלוקת דיבידנד בעין

בהמשך לדיווח המיידי של החברה לנכסים ולבנין בע"מ (להלן: "החברה") מיום 28 בנובמבר 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-116395) בדבר חלוקת כלל מניות מהדרין בע"מ (להלן: "מהדרין") המוחזקות על ידי החברה במישרין ובעקיפין באמצעות נכסי הדרים בע"מ (חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה)¹ (להלן: "נכסי הדרים"), כדיבידנד בעין (להלן: "החלוקה"), ובהתאם לתקנה 37(א)1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, להלן פרטים בדבר הבחינה שערך הדירקטוריון וכן תמצית נימוקיו בקשר עם קבלת ההחלטה על החלוקה:

1. דירקטוריון החברה בחן את עמידת החברה במבחן הרווח ובמבחן יכולת הפירעון הקבועים בסעיף 302(א) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("מבחני החלוקה") ולאחר בחינה זו אישר, כי החברה עומדת במבחני החלוקה וכי לא קיים חשש סביר, כי החלוקה תמנע מהחברה את היכולת לעמוד בחבוייתה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן במתכונת הפעילות השוטפת הקיימת של החברה ועל פי תוכניות הפעילות העתידיות נכון למועד דוח זה.

"מבחן הרווח"- דירקטוריון החברה אישר, כי בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה הינה 1,217 מיליון ש"ח, העולה על סכום הדיבידנד בעין של מניות מהדרין, אשר הינו השווי הנכסי של מניות מהדרין כפי שמופיע בספרי החברה על פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ועומד על סך 211 מיליון ש"ח.

"מבחן יכולת הפירעון"- דירקטוריון החברה בחן נתונים בדבר מצבה הפיננסי של החברה ובכלל זה נתונים בדבר היתרות הנזילות של החברה, יתרת החוב של החברה ויתרת החוב נטו שלה; תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים של החברה עד וכולל 2024, לרבות מבחני רגישות בגין מקרי קיצון של קיטון מהותי בהכנסות החברה; התייחסות לתקופות שלאחר שנת 2021, לרבות התפלגות תשלומי החוב של החברה ומועדי הפירעונות הצפויים, יחסים פיננסיים ומקורות המימון הנוספים העומדים לרשות החברה.

2. לאחר בחינת הנושאים כאמור לעיל, עמדת הדירקטוריון היא כי אין בחלוקה כדי לפגוע באינתנות הפיננסית של החברה וכי בבסיס פעילותה קיימים פרמטרים התורמים ליכולתה לעמוד בהתחייבויותיה: החברה מייצרת תזרים מזומנים משמעותי וקבוע מפעילות שוטפת; לחברה יכולת לממש נכסים שאינם משועבדים; נגישות גבוהה לשוק ההון ויכולת גיוס כספים ממקורות שונים.

3. לאור האמור לעיל, לדעת הדירקטוריון אין בחלוקה כדי להשפיע באופן מהותי לרעה על מצבה הכספי של החברה ובכלל זה על מבנה ההון שלה, על רמת המינוף שלה, מצב נזילותה, ההתניות הפיננסיות אליהן היא

1 ביום 27 בנובמבר 2019 אישר דירקטוריון נכסי הדרים על חלוקה בעין של כלל מניות מהדרין המוחזקות על ידי החברה שתבוצע ביום 10 בדצמבר 2019, עובר לביצוע החלוקה על ידי החברה.

מחוייבת על פי אגרות החוב שהונפקו על ידה לציבור ובקשר לדרישות חברות הדירוג, ועל יכולתה להמשיך לפעול במתכונת הפעילות השוטפת הקיימת של החברה.

4. החלוקה מבוצעת על מנת לעמוד בהוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013. הותרת ההחזקה בידי החברה עלולה להוביל לפגיעה משמעותית בערך הנכס לחברה ולבעלי מניותיה בשל מנגנון המכירה הכפוי הקבוע בחוק, כמו גם לפגיעה בעסקיה של החברה ושל מהדרין.

5. בהתבסס על כל האמור לעיל, ולאחר שדירקטוריון החברה נוכח כי לא קיים חשש סביר שהחלוקה האמורה תימנע מהחברה את היכולת לעמוד בחבוייתה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן, החליט הדירקטוריון לאשר חלוקת דיבידנד בסכום של 211 מיליוני ש"ח (שהינו השווי הנכסי של החזקה במהדרין בספרי החברה ליום 30 בספטמבר 2019) על דרך של חלוקה בעין של כלל מניות מהדרין המוחזקות במישרין ובעקיפין על ידי החברה לבעלי המניות של החברה.

6. החלטת דירקטוריון החברה כאמור נסמכה על נתונים והערכות שהינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות תזרים המזומנים העתידי של החברה, התחייבויותיה הקיימות והצפויות כלפי צדדים שלישיים, ציפיות החברה באשר להכנסותיה העתידיות ועוד. ציפיות והערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בעקבות שינויים בתנאי שוק ההון, קצב האינפלציה, שערי החליפין, תנאי שוק הנדל"ן, שינויים מדיניים וביטחוניים ושינויים רגולטוריים העשויים להשפיע על פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה.

בנוסף, החברה מתכבדת לעדכן כי ביום 20 בנובמבר 2019 התקבל בחברה אישור רשות המיסים לאופן הטיפול בהיבטי המיסוי בחלוקה, בנוסח המצורף **כנספח א'** לדוח מיידי זה.

בכבוד רב,

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

שמות החותמים ותפקידם:

מר אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים.

גבי ענת שני, יועצת משפטית ומזכירת חברה.



החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי שוק ההון

מחלקת שוק ההון
כ"ב בחשון, תש"פ
20 בנובמבר 2019
בקשה 20191260

לכבוד
חברה לנכסים ולבנין בע"מ
יגאל אלון 114
תל אביב 6744320

א.ג.נ.

הנדון: חברה לנכסים ולבנין בע"מ – ניכוי מס במקור בגין חלוקת מניות חברת מהדרין בע"מ
כ"דיבידנד בעין" – החלטת מיסוי בהסכם
(סימוכין: פנייתכם מיום 30/10/2019)

1. העובדות כפי שנמסרו על ידכם

- 1.1. חברה לנכסים ולבנין בע"מ, ח.צ. 520025438, תיק ניכויים מספר 930200340 (להלן: "נכסים ובנין" או "החברה") היא חברה ציבורית אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- 1.2. בהתאם לדוחות הכספיים הערוכים על פי תקני דיווח כספי בינלאומיים הרכב ההון העצמי של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ליום 30 ביוני 2019 הינו כמפורט להלן (מיליוני ₪):

חברה לנכסים ובנין

הון ופרמיה על מניות וקרנות	1,291
יתרת עודפים	284
סה"כ	1,575

- 1.3. מצבת בעלי מניות של החברה הינה כדלהלן:
- 1.2.1 כ-68.82% מהון המניות מוחזק על ידי חברת השקעות דיסקונט בע"מ;
- 1.2.2 כ-9.11% מהון המניות מוחזק על ידי גופים מוסדיים;
- 1.2.3 כ-20.07% מהון המניות החברה מוחזקות על ידי הציבור.
- 1.4. בהתאם להצהרת החברה, הון המניות המונפק של החברה המוחזק על ידי הציבור מורכב מ-6,297,133 מניות המוחזקות על ידי החברה לרישומים של בנק דיסקונט בע"מ (להלן: "החברה לרישומים"), וכן 799 מניות, המהוות כ-0.0001% מסך ההון המונפק, מוחזקות שלא באמצעות החברה לרישומים.



החטיבה המקצועית

מחלקת מיסוי שוק ההון

- 1.5 החברה מחזיקה במלוא הזכויות (100%) בחברת נכסי הדריס בע"מ, ח.פ. 520033689, תיק ניכויים מספר 930752639 (להלן: "הדריס"), חברה פרטית תושבת ישראל.
- 1.6 הדריס מחזיקה, בין היתר, ב-45.41% מהזכויות בחברת מהדרין בע"מ, ח.צ. 520018482 (להלן: "מהדרין"), שהינה חברה ציבורית אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א. בנוסף, החברה מחזיקה ב-0.2% מהזכויות בחברת מהדרין.
- 1.7 החברה מתעתדת לחלק לבעלי מניותיה את מניות חברת מהדרין כ"דיבידנד בעין" (להלן: "חלוקת הדיבידנד בעין"), כאשר כשלב מקדים לחלוקת הדיבידנד בעין כאמור, יחולקו מניות מהדרין כדיבידנד בעין מהדריס לנכסים ובנין.
- 1.8 לחברה ולהדריס יש פטור מניכוי מס במקור תקף עד ליום 31 למרץ 2020.
- 1.9 על פי הצהרת החברה, חלוקת הדיבידנד, כמפורט בסעיף 1.6 לעיל, עומדת בתנאי חלוקה מותרת כמשמעותה בסעיף 302 לחוק החברות, תשנ"ט-1999.
- 1.10 לחברה אין שומת מס במחלוקת נכון למועד החלטת המס.

2. הבקשה

קביעת הסדר ניכוי מס במקור אשר יחול על הדריס והחברה בשל חלוקת הדיבידנד בעין.

3. הצעת תנאי הסדר ניכוי מס במקור

- בכפוף לנכונות ושלמות מלוא העובדות שהוצגו בפנינו והמפורטות בסעיף 1 לעיל ובפנייתכם שבסימוכין, הרינו להודיעכם כדלקמן:
- 3.1 ככלל, אין באמור באישור זה בכדי לקבוע את סיווגה של ההכנסה בידי בעלי מניות החברה. יחד עם זאת, ניכוי המס במקור במסגרת החלוקה בעין יהא בהתאם לקבוע באישור זה.

חלוקת הדיבידנד בעין לנכסים ובניין מהדריס (שלב א')

- 3.2 שווי הדיבידנד המחולק מחברת נכסי הדריס לנכסים ובניין ייקבע בהתאם למכפלת כמות מניות מהדרין המחולקות במוצע שערי הסגירה של שלושת ימי המסחר האחרונים של מניות מהדרין שקדמו ליום החלוקה בפועל (להלן: "שווי הדיבידנד").
- 3.3 בעת חלוקת הדיבידנד בעין, יראו בכל מניות מהדרין המחולקות כנמכרות על ידי הדריס ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות על המכירה הנ"ל. התמורה לעניין המכירה, תהא שווי הדיבידנד, כאמור בסעיף 3.2 לעיל.
- 3.4 הואיל ומדובר בחלוקת דיבידנד בין שתי חברות ישראליות ובהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), לא ינוכה מס במקור בגין החלוקה הנ"ל.



החטיבה המקצועית
מחלקת מיסוי שוק ההון
חלוקת הדיבידנד בעין לבעלי מניות נכסים ובניין (שלב ב')

- 3.5. בעת חלוקת הדיבידנד בעין מחברת נכסים ובניין לבעלי המניות, יראו בכל מניות מהדרין המחולקות כנמכרות על ידי נכסים ובניין ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות על המכירה הנ"ל, כאשר התמורה בעד המכירה תהא שווי הדיבידנד כאמור בסעיף 3.2 לעיל, והמחיר המקורי של מניות מהדרין בידי נכסים ובניין ייקבע לפי שווי הדיבידנד כאמור בסעיף 3.2 לעיל. כמו כן, יום הרכישה של מניות מהדרין בידי נכסים ובניין יהיה יום חלוקת הדיבידנד בפועל.
- 3.6. **מניות המוחזקות על ידי החברה לרישומים** – ניכוי המס במקור משווי הדיבידנד המחולק לבעלי מניות המחזיקים את מניותיהם באמצעות תאגידים בנקאיים ו/או חברי בורסה, יהא בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 (להלן: "התקנות"), ובכפוף להוראות הפקודה ויבוצע על ידי תאגידים בנקאיים ו/או חברי בורסה.
- 3.7. **מניות שאינן מוחזקות על ידי החברה לרישומים** – ניכוי המס במקור משווי הדיבידנד המחולק לבעלי המניות שאינן מוחזקות על ידי החברה לרישומים, יבוצע על ידי החברה בהתאם לקבוע בתקנות ובכפוף להוראות הפקודה, באופן בו יועברו למחזיקים אלו כלל מניות מהדרין להן הם זכאים כדיבידנד בעין והמס יגולם וינוכה על ידי החברה. שיעור ניכוי המס יבוצע בהתאם לקבוע בתקנות וגילום המס לא יתבע על ידי החברה.
- 3.8. על אף האמור לעיל, במידה ויוצג על ידי מי מבעלי המניות בחברה אישור ניכוי מס במקור תקף מאת רשות המסים מכח תקנות מס הכנסה (אישור בדבר ניכוי במקור), תשמ"א-1980, ינוכה המס במקור בהתאם לאישור האמור. למען הסר ספק, אישורים אלו יחולו על חלוקת דיבידנד זו על אף היותה תמורה המשולמת בשווה כסף.
- 3.9. למען הסר ספק מובהר, כי לעניין ניכוי המס במקור בהעברת מניות שאינן מוחזקות על ידי החברה לרישומים במסגרת חלוקת הדיבידנד בעין, החברה הינה "חייב" כהגדרתו בתקנות והיא תישא במלוא האחריות לביצוע ניכוי המס המקור והעברתו לפקיד השומה בהתאם לאישור זה.
- 3.10. הסדר המס הנ"ל מעלה יחול, בשינויים המחויבים, גם ביחס למניות מהדרין המוחזקות ישירות על ידי נכסים ובניין (0.2% מהמניות כאמור בסעיף 1.5 לעיל).

4. **הוראות כלליות**

- 4.1. אישור זה הינו לצורך קביעת ניכוי מס במקור בחלוקת הדיבידנד של מניות מהדרין המוחזקות בעת החלוקה בעין לבעלי מניות החברה **בלבד**. יודגש, כי אין באישור זה משום עשיית שומה ו/או אישור לעובדות שהוצגו על ידכם. העובדות תיבדקנה ע"י פקיד השומה במהלך דיוני שומות בתיק החברה ו/או בתיק הדרים ו/או בתיקי בעלי המניות, לפי העניין. בין השאר יודגש, כי אין באישור זה משום קביעה או אישור לשווי שוק מניות מהדרין המוחזקות ו/או המחולקות ע"י החברה ו/או ע"י הדרים ו/או לחבות המס ו/או למקדמת רווח ההון אשר תחול על החברה ו/או ע"י הדרים בגין מכירת מניות מהדרין המוחזקות ו/או המחולקות אגב חלוקת הדיבידנד בעין. כמו כן, אין באישור זה כדי למנוע מפקיד השומה להעלות **כל טענה** לגבי חלוקת הדיבידנד ו/או החלוקה בעין לרבות מהות החלוקה. בתוך כך יודגש, כי אין באישור זה כדי להשפיע **בכל דרך** על הליכי השומה המתנהלים בין החברה לבין פקיד השומה.



החטיבה המקצועית

מחלקת מיסוי שוק ההון

4.2. האישור ניתן בכפוף לנכונות מלוא העובדות שנמסרו לנו על ידכם ובכפוף לכך שנמסרו לנו כל הפרטים המלאים והרלוונטיים, לרבות אילו המופיעים באישור זה. רשות המסים רשאית לבטל אישור זה, חלקו או כולו, לאלתר או למפרע, באם יתברר כי הפרטים שנמסרו אינם נכונים ו/או באם יתברר כי פרטים מהותיים לא נמסרו כלל.

4.3. יובהר, כי אישור זה תקף לחלוקת דיבידנד בעין שתבוצע עד ליום **31 בדצמבר 2021**.

4.4. החברה מתחייבת לפרסם בסמוך למועד חלוקת הדיבידנד בעין דיווח מידי לבורסה ולחברי הבורסה את עקרונות אישור זה, ולאחר חלוקת הדיבידנד בעין מתחייבת החברה לפרסם בדוח מידי את שווי הדיבידנד בהתאם לאמור באישור זה.

4.5. החברה מתחייבת להעביר לחטיבה המקצועית שברשות המסים ולפקיד שומה, תוך 30 ימים מיום מתן אישור זה, מכתב בו היא מאשרת את קבלת כל תנאי האישור, ככתבם וכלשונם וללא הסתייגות. במידה ומכתב כאמור לא יתקבל מהחברה, תוך הזמן האמור, אישור זה ייחשב כמבוטל למפרע.



ארזי כהן, רו"ח
מחלקת מיסוי שוק ההון

העתקים

מר רולנד עם-שלם, רו"ח (משפטן) – סמנכ"ל בכיר לעניינים מקצועיים

מר אבי בכר, רו"ח – פקיד שומה למפעלים גדולים

גב'נעמה שואן, רו"ח (עו"ד) – מנהלת תחום בכירה שוק ההון

מר שאול כהן, עו"ד – יועץ משפטי שוק ההון

נספח א

בעלי מניות החברה ל-19.11.2019

<u>שם</u>	<u>כמות מניות</u>	<u>שיעור החזקה (%)</u>
חברת השקעות דיסקונט בע"מ	4,334,786	68.82%
מוסדיים	573,741	9.11%
ציבור	1,389,404	22.07%
סה"כ	6,297,932	100%