



22 בינואר 2023

נורסטאר החזקות אינק. ("החברה")

דוח הצעת מדף

על-פי תשקיף המדף של החברה מיום 20 במאי 2021 אשר נושא תאריך 21 במאי 2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-087315) ("תשקיף המדף" או "התשקיף"), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("תקנות הצעת מדף"), מתכבדת החברה לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") של ניירות הערך המפורטים להלן ("דוח הצעת המדף" או "הדוח"). בדוח הצעת המדף תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם כן צוין אחרת.

תוקפה של ההנפקה נשוא דוח זה מותנה בהתקיימות התנאי המפורט בסעיף 2.7.1 להלן (היקף גיוס מינימלי כהגדרתו בסעיף 2.7.1 להלן) להנפקה נשוא דוח זה). לפרטים נוספים ראו סעיף 2.7 לדוח זה.

בהתאם לתשקיף המדף, החברה המציאה לבורסה בסמוך לפני פרסום דוח הצעת מדף זה, חוות דעת של משרד עורך דין מפנמה, Mata-Kelly & Partners, המופנית לבורסה, הקובעת כי בהתאם להוראות הדין במדינה בה התאגדה החברה (פנמה) ולמסמכי ההתאגדות של החברה אין מניעה שהחברה תציע את ניירות ערך המוצעים לציבור בישראל, תרשום את ניירות ערך המוצעים למסחר בבורסה ותקיים מסחר בניירות הערך המוצעים בבורסה.

1. ניירות הערך המוצעים

בין 13,277,700 לבין 27,314,200 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 דולר ערך נקוב כל אחת ("המניות הרגילות" או "המניות המוצעות", לפי העניין);

ביחד עם

בין 6,638,850 לבין 13,657,100 אופציות רכישה (סדרה 2), רשומות על שם, המקנות, כל אחת, זכות לרכוש מהחברה מניות רגילות של ג'י סיטי בע"מ בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת הקיימות בהון ג'י סיטי, מונפקות ונפרעות במלואן, אשר בבעלות נורסטאר ישראל בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ("נורסטאר ישראל", "ג'י סיטי" ו-"מניות רגילות של ג'י סיטי", בהתאמה) (כל אופציית רכישה (סדרה 2) מקנה זכות לרכוש מניה רגילה אחת של ג'י סיטי), וזאת בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה, החל מיום רישומן למסחר בבורסה ועד למועד האחרון למימושן בתום תקופה של שמונה עשר (18) חודשים מיום רישומן למסחר, קרי עד ליום 24 ביולי 2024 ("תקופת המימוש"), וזאת כנגד תשלום במזומן לחברה של מחיר מימוש (מתואם לדיבידנד, לחלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות וחלוקה כמפורט בסעיף 6.2 להלן) בסך של 14 ש"ח, ללא הצמדה למדד או למטבע כלשהו. אופציית הרכישה (סדרה 2), אשר לא תמומש עד לתום תקופת המימוש, תפקע ולא תהיה למחזיק בה כל זכות כלפי החברה ("אופציות הרכישה (סדרה 2)");

יצוין כי נכון למועד זה, נורסטאר ישראל מחזיקה ב-85,850,317 מניות רגילות של ג'י סיטי, המהוות 51.53% מהון המניות המונפק והנפרע של ג'י סיטי ומזכויות ההצבעה בה. בהנחה של מימוש מלוא אופציות הרכישה (סדרה 2), יהוו מניות המימוש כ-8.2% מהון המניות המונפק והנפרע של ג'י סיטי ומזכויות ההצבעה בה. כל מניות המימוש שתנבענה ממימוש אופציות הרכישה (סדרה 2) רשומות על שם החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ.

לפרטים נוספים אודות תנאי אופציות הרכישה (סדרה 2) ראו סעיף 6.2 להלן.

המניות המוצעות ואופציות הרכישה (סדרה 2) המוצעות, ייקראו להלן יחדיו: **"ניירות הערך המוצעים"**.

הנאמן לאופציות הרכישה (סדרה 2) הינו עו"ד מרינה לוי מניב מחברת שיין שירותי נאמנות שוק הון בע"מ מרחוב הסדנאות 11, הרצליה פיתוח ("הנאמן לאופציות").

2. אופן הצעת ניירות הערך (מס' מכרז: 7230428)

2.1 ניירות הערך מוצעים על פי דוח זה לציבור ביחידות כמפורט להלן ("היחידות"), בדרך של הצעה אחידה עם טווח כמויות, כאמור בתקנה 4' לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("תקנות אופן ההצעה"), בכמות שבין 132,777 יחידות ("הכמות המזערית") לבין 273,142 יחידות ("הכמות המירבית") ו-"טווח הכמויות", בהתאמה, בדרך של מכרז על מחיר היחידה ("המכרז"), כשהרכב כל יחידה ומחירה הם כדלקמן:

100 מניות רגילות במחיר של 13.18 ש"ח למניה	1,318 ש"ח
50 אופציות רכישת (סדרה 2)	ללא תמורה
=====	
סה"כ המחיר המזערי ליחידה	1,318 ש"ח

מחיר היחידה שיקבע במכרז לא יפחת מ-1,318 ש"ח ליחידה ("המחיר המזערי").

המחיר האפקטיבי למניה (בניכוי שווי כתבי אופציות רכישת (סדרה 2) שביחידה) הוא 11.03 ש"ח. הערך הכלכלי של כל אופציית רכישת (סדרה 2) הוא 4.304 ש"ח. המחיר האפקטיבי למניה והערך הכלכלי של אופציות הרכישה כאמור לעיל נקבעו בהתבסס על נוסחת החישוב שנקבעה בהנחיות הבורסה, למקרה בו מניה מונפקת ביחד עם כתבי אופציה, כאשר סטיית התקן השבועית היא 9.18% ושיעור ההיוון השנתי הוא בשיעור של 3.4%.

החישוב האמור מתבסס על מחיר מניית ג'י סיטי ליום 22 בינואר 2023 סמוך למועד פרסום דוח זה שהיה 13.48 ש"ח למניה.

2.2 רשימת החתימות

רשימת החתימות לרכישת היחידות תפתח ביום ב', 23 בינואר 2023 בשעה 09:30 ("מועד פתיחת המכרז") ותיסגר ביום ג', 24 בינואר 2023 בשעה 13:00 ("מועד סגירת רשימת החתימות"), ובלבד שמועד סגירת רשימת החתימות יהיה לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח הצעת המדף. התקופה שממועד פתיחת המכרז ועד למועד סגירת רשימת החתימות תיקרא להלן: **"יום המכרז"**.

החברה רשאית לבטל את ההצעה לציבור בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור יראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה, כבטלות.

2.3 החשבון המיוחד והקצאת היחידות

- 2.3.1 סמוך לפני יום המכרז, יפתח רכז ההנפקה חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה ("החשבון המיוחד") וימסור למורשים לקבלת בקשות את פרטיו. החשבון המיוחד ישמש להפקדת הכספים שיתקבלו ממזמיני ניירות הערך המוצעים.
- 2.3.2 החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). בחשבון המיוחד יופקדו הכספים שישולמו בגין הבקשות אשר נענו על ידי החברה, במלואן או בחלקן.
- החברה תהיה רשאית לראות את קבלת התמורה עבור ניירות הערך המוצעים בידי רכז ההנפקה, כאילו התקבלה בידיה.
- 2.3.3 כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על ידי רכז ההנפקה בפיקדונות נזילים, לא צמודים, נושאים ריבית על בסיס יומי, ככל שיתאפשר כן.
- 2.3.4 רכז ההנפקה יעביר לחברה, לא יאוחר מהשעה 12:00 בצהריים ביום המסחר השני שלאחר יום המכרז, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, וזאת כנגד העברת מכתב הקצאה בגין אופציות הרכישה (סדרה 2) ותעודה בגין המניות המוצעות לחברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ ("החברה לרישומים"), וזיכוי חבר הבורסה על פי הוראות רכז ההנפקה. החברה לא תוציא תעודות בגין אופציות הרכישה (סדרה 2) וההחזקה בהם תהיה בהתאם למכתבי ההקצאה.
- 2.3.5 על אף האמור לעיל, הכספים בחשבון המיוחד יועברו רק אם ההנפקה תצא לפועל, והתנאים המתלים, כהגדרתם להלן, יתקיימו.

2.4 הגשת הבקשות והליכי המכרז

- 2.4.1 הבקשות לרכישת היחידות במכרז ("הבקשות") יוגשו לחברה באמצעות בנק מזרחי טפחות בע"מ, שכתובתו: רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן ("רכז ההנפקה") או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה ("המורשים לקבל הזמנות"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות, על גבי טפסים שניתן להשיגם אצל המורשים לקבלת הזמנות.
- 2.4.2 כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת בקשות לידי רכז ההנפקה, ותתקבל על ידי רכז ההנפקה, עד לתום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות (קרי עד השעה 14:00) ("המועד האחרון להגשה לרכז"). בקשה שתתקבל אצל המורשים להגשת בקשות לאחר מועד סגירת רשימת החתימות או שתתקבל אצל רכז ההנפקה לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, לא תיענה על ידי החברה.
- 2.4.3 כל מבקש יהיה רשאי להגיש עד שלוש בקשות במחירי יחידה שונים אשר לא יפחתו מהמחיר המזערי ליחידה, וזאת במדרגות מחיר של 1 ש"ח, באופן שהמדרגה הראשונה בה ניתן להגיש בקשות לרכישת היחידות היא במחיר של 1,318 ש"ח ולאחריה ניתן

להזמין יחידות במחיר של 1,319 ש"ח, 1,320 ש"ח, 1,321 ש"ח, וכן הלאה. בקשה שתנקוב במחיר שאינו שווה לאחת ממדרגות המחיר, תעוגל למדרגת המחיר הקרובה כלפי מטה.

2.4.4 כל מבקש יציין בבקשתו את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש וכן את המחיר ליחידה המוצע על ידו אשר לא יפחת מהמחיר המזערי ליחידה. בקשה שהוצע בה מחיר ליחידה הנמוך מהמחיר המזערי ליחידה, תהא בטלה ויראוה כבקשה שלא הוגשה.

2.4.5 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 בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת לא תתקבל.

2.4.6 הבקשות לרכישת היחידות הן בלתי חוזרות. כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך המוצעים שיוקצו לו כתוצאה מהענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על פי תנאי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, של ניירות הערך שיוקצו לו עקב היענות על פי תנאי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף לבקשתו.

2.4.7 המורשים לקבלת בקשות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה וכלפי רכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין בקשות שהוגשו באמצעותם, במלואן, או בחלקן.

2.4.8 "מבקש" או "מזמין" - ביחד עם בן משפחתו הגר עמו.

2.4.9 העברת הבקשות על ידי המורשים לקבלת בקשות לרכז ההנפקה תיעשה באמצעות שידור הבקשות לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. הבקשות שתוגשנה ישירות לרכז ההנפקה תועברנה במעטפות סגורות. ביום המכרז לאחר המועד האחרון להגשה לרכז יוצגו הבקשות שבכספת, לרבות בקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, בנוכחות נציג החברה ורואה החשבון המבקר שלה אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז ובאותו מעמד יסוכמו ויעובדו תוצאת המכרז.

2.4.10 עד לשעה 10:00 ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה, באמצעות המורשים להגשת בקשות, למבקשים אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן. ההודעה תציין את מחיר היחידה שנקבע במכרז, לפי העניין, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה, ובאותו יום עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המבקשים באמצעות המורשים להגשת בקשות, לרכז ההנפקה, לחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.3 לעיל, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהם נענתה הזמנתם כאמור בהודעה.

2.4.11 ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה על תוצאות המכרז.

2.5 אופן קביעת המחיר ליחידה במכרז והקצאת היחידות למבקשים

2.5.1 כל היחידות שבקשות לרכישתן תענינה, תונפקנה במחיר אחיד ליחידה ("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 דוח הצעת מדף זה.

2.5.2 מובהר כי ההצעה לציבור מתבצעת בדרך של הצעה אחידה עם טווח כמויות, ובהתאם לכך, לאחר מועד סגירת רשימת החתימות, תחליט החברה על כמות היחידות שתונפק בתוך טווח הכמויות לפי שיקול דעתה (ובכפוף לזכות לבצע הקצאה נוספת, כאשר לעניין זה, יראו את הכמות המירבית שצוינה בהצעה אחידה עם טווח כמויות, ככמות שהוצעה על פי דוח הצעת המדף) ("כמות היחידות שהחברה החליטה להנפיק").

2.5.3 הקצאת היחידות המוצעות לציבור תיעשה כדלקמן:

2.5.3.1 היה והמספר הכולל של היחידות המבוקשות יפחת מהכמות המזערית, ההנפקה תבוטל והוראותיה לא יחייבו את החברה. במקרה זה החברה תפרסם דוח מיידי כאמור בסעיף 2.7.2 להלן.

היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה יהיה שווה או יעלה על הכמות המזערית, אזי המחיר האחד ליחידה יהיה המחיר הגבוה ביותר שבו או שבמחירים גבוהים ממנו הוגשו בקשות לרכישת כל כמות היחידות שהחברה החליטה להנפיק.

2.5.3.2 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה יהיה שווה או יעלה על כמות היחידות שהחברה החליטה להנפיק, אזי הקצאת היחידות המוצעות תעשה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחד, תענינה במלואן.

ב. בקשות הנוקבות במחיר נמוך מהמחיר האחד - לא תענינה.

ג. בקשות הנוקבות במחיר האחד - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר הענות לבקשות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחד, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה נקב במחיר האחד, לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שהוגשו לחברה שבהן נקב המחיר האחד.

2.5.3.3 אם בהקצאה 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 האחד.

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

2.5.4 במקרה של ביטול המכרז, לא תונפקנה היחידות, ניירות הערך המוצעים לא יירשמו למסחר בבורסה ולא ייגבה כסף מהמשקיעים.

2.6 הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

2.7 תנאים להשלמת ההצעה על-פי דוח הצעת מדף זה:

2.7.1 תוקפה של ההצעה על-פי דוח הצעת מדף זה ורישום ניירות הערך המוצעים למסחר בבורסה, מותנים בכך שהיקף ההיענות להצעה נשוא דוח זה לא יפחת מסך של 132,777 יחידות (השווה לכמות המזערית, כמפורט בסעיף 2.1 לעיל), כך שתמורת ההנפקה המיידית של החברה לא תפחת מסך של 175 מיליון ש"ח ("היקף הגיוס המינימלי").

2.7.2 במקרה שבו שיעור ההיענות בהצעה זו לא הגיע להיקף הגיוס המינימלי, ההצעה נשוא דוח הצעת מדף זה תבוטל והוראותיה לא תחייבנה את החברה. במקרה זה, החברה תפרסם דיווח מיידי בו יפורטו הנסיבות בגינן בוטלה הנפקה נשוא דוח הצעת מדף זה.

2.7.3 במקרה שהנפקה נשוא דוח הצעת מדף זה תבוטל, יעביר רכז ההנפקה לחברי הבורסה, לא יאוחר מיום עסקים אחד (שהינו גם יום מסחר) לאחר קבלת ההודעה בדבר ביטול ההנפקה כאמור, קישור לדיווח מיידי של החברה בדבר ביטול ההנפקה, ובמקרה כזה יראו את הבקשות שנתקבלו עד לאותו מועד כבטלות ומבוטלות.

2.7.4 מובהר כי במקרה שהנפקה זו תבוטל, מכל סיבה שהיא, החברה תהיה רשאית לשוב ולפרסם הנפקה נוספת, בכל מועד, תמורה ותנאים, וזאת מבלי שתהיה מחויבת לתנאי ההנפקה שבוטלה כאמור, והכל בכפוף להוראות כל דין.

3. הקצאות נוספות; הגשות בקשות במכרז על ידי בעל השליטה בחברה ובעלי עניין נוספים

במקרה בו תהא חתימת יתר, כהגדרתה בתקנות אופן ההצעה, תהא החברה רשאית להקצות לכלל המזמינים שהגישו הזמנות במחיר האחיד או במחיר הגבוה ממנו, לפי העניין, כמות נוספת של יחידות בהיקף שלא יעלה על 15% מהיחידות שהוצעו על פי דוח הצעת המדף, דהיינו כמות נוספת של עד 40,971 יחידות, הכוללת עד 4,097,130 מניות רגילות ועד 2,048,565 אופציות רכישה (סדרה 2) ("ההקצאה הנוספת"). אופציות הרכישה (סדרה 2) אשר יירכשו במסגרת ההקצאה הנוספת ניתנות למימוש לעד 2,048,565 מניות רגילות של גיי סיטי בעלות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

בעל השליטה בחברה, מר חיים כצמן, המחזיק באמצעות תאגידים בבעלותו ובבעלות בני משפחתו¹, הודיע על כוונתו להזמין במכרז בהיקף כספי של כ-90 מיליון ש"ח.

¹ למיטב ידיעת החברה נכון למועד דוח הצעת המדף, בעל השליטה בחברה הינו מר חיים כצמן המחזיק ב-5,782,809 מניות החברה אשר מהוות 14.18% מזכויות ההצבעה של החברה באמצעות חברות פרטיות שבבעלותו ובבעלות בני משפחתו, במישרין ובעקיפין, וכן באמצעות First US Financial LLC ("FUF"), המחזיקה ב-4,434,103 מניות של החברה המהוות 10.87% מזכויות ההצבעה בה. בנוסף, נחשבת קבוצת כצמן כ"מחזיקה ביחד" כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ביחד עם Katzman Family Foundation, המחזיקה ב-1,385,698 מניות של החברה המהוות כ-3.4% מזכויות ההצבעה בה (FUF), Katzman Family Foundation ביחד עם מר כצמן, יוגדרו להלן: "קבוצת כצמן". נכון למועד זה, מחזיקה קבוצת כצמן ב-11,602,610 מניות רגילות של החברה אשר מהוות כ-28.12% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, כ-28.45% מזכויות ההצבעה בחברה וכ-28.36% מהון המניות בחברה בדילול מלא וכ-28.93% מזכויות ההצבעה של החברה בדילול מלא. כמו כן, יצוין כי, למיטב ידיעת החברה, למר כצמן קיים הסכם בעלי עניין עם א.י.ל סלע 1991 בע"מ, חברה פרטית ("החברה הפרטית") בשליטתו של מר יצחק סלע ("סלע"), אשר הינו בעל עניין בחברה הפרטית, והמחזיקה ב-2,181,317 מניות של החברה (אשר נכון למועד דוח זה מהוות כ-5.29% מהון המניות של החברה וכ-5.35% מזכויות ההצבעה בה), מכוחו העניקה סלע למר כצמן ייפוי כוח להצביע בכל מניות סלע בחברה, כפי שתהיינה מעת לעת. כמו כן, במסגרת ההסכם העניקה סלע לקבוצת כצמן זכות סירוב ראשונה ביחס לניירות ערך של החברה שסלע תרצה למכור, ומר כצמן העניק לסלע זכות הצטרפות במקרה של מכירת מניות החברה על ידי קבוצת כצמן, והכל למעט במקרה של העברה לנעבר מורשה. בהתאם להוראות ההסכם האמור, הפכה סלע לחלק מקבוצת השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 במרץ 2022 וכן תקנה 21א לדוח השנתי של החברה לשנת 2021 שפורסם ביום 31 במרץ 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-035923, 2022-01-039715, בהתאמה).

4. פרטים אודות הון החברה

4.1 להלן פרטים אודות הון המניות הרשום והון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון למועד דוח הצעת המדף ולאחר השלמת ההנפקה:

סוג המניות	הון מניות רשום	הון מניות מונפק ונפרע למועד זה	הון מניות מונפק לאחר ונפרע ההנפקה (בהנחה שתונפק הכמות המזערית)	הון מניות מונפק ונפרע לאחר ההנפקה (בהנחה שתונפק הכמות המירבית (**))
מניות רגילות	350,000,000 מניות רגילות (*)	41,582,113 (**)	56,858,410 (בדילול מלא)	74,992,140 (בדילול מלא)
מניות בכורה	150,000,000	-	-	-

(*) כולל 460,900 מניות המוחזקות בידי נורסטאר ישראל בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה.
 (**) כולל 325,462 מניות המוחזקות בידי החברה וכן כולל 460,900 מניות המוחזקות בידי נורסטאר ישראל בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה.
 (***) כולל את היחידות שתונפקנה מההקצאה הנוספת כאמור בסעיף 3 לעיל, ככל שתבוצע.

4.2 בהנחה שתונפק הכמות המזערית על-פי דוח הצעת המדף, תהווה המניות שתונפקנה על פי דוח זה, לאחר ההנפקה, ללא היחידות שתונפקנה מההקצאה הנוספת, כ-24.35% מהון המניות המונפק והנפרע וכ-24.35% מזכויות ההצבעה, והן תהווה כ-23.49% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא וכ-23.68% מזכויות ההצבעה בדילול מלא.

בהנחה שתונפק הכמות המירבית על פי דוח הצעת המדף, תהווה המניות שתונפקנה על פי דוח זה, לאחר ההנפקה, ללא היחידות שתונפקנה מההקצאה הנוספת, כ-39.83% מהון המניות המונפק והנפרע וכ-40.10% מזכויות ההצבעה, והן תהווה כ-38.71% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא וכ-38.90% מזכויות ההצבעה בדילול מלא.

בהנחה שתונפק הכמות המירבית על-פי דוח הצעת המדף, תהווה המניות שתונפקנה על פי דוח זה, לאחר ההנפקה, בתוספת היחידות שתונפקנה מההקצאה הנוספת, כ-43.23% מהון המניות המונפק והנפרע וכ-43.5% מזכויות ההצבעה, והן תהווה כ-42.07% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא וכ-42.33% מזכויות ההצבעה בדילול מלא.

5. פרטים אודות שער מניית החברה ומניית ג'י סיטי בבורסה

להלן פרטים אודות שער הסגירה (מתואם להטבות) הגבוה והנמוך של מניית החברה בבורסה בשנים 2021 ו-2022 ובמהלך שנת 2023 (ועד ליום 22 בינואר 2023) (באגורות)²:

שנת 2023 (עד ליום 22 בינואר 2023)		שנת 2022		שנת 2021		
שער (באג')	מועד	שער (באג')	מועד	שער (באג')	מועד	
1,981.00	15/01/2023	5,232.14	10/4/2022	3,012.85	30/12/2021	שער גבוה
1,263.00	01/01/2023	1,211.00	28/12/2022	1,878.27	31/01/2021	שער נמוך

ביום 22 בינואר 2023 היה שער הסגירה של מניית החברה בבורסה 1,687 אגורות למניה.

להלן פרטים אודות שער הסגירה (מתואם להטבות) הגבוה והנמוך של מניית ג'י סיטי בבורסה בשנים 2021 ו-2022 ובמהלך שנת 2023 (ועד ליום 22 בינואר 2023) (באגורות)³:

שנת 2023 (עד ליום 22 בינואר 2023)		שנת 2022		שנת 2021		
שער (באג')	מועד	שער (באג')	מועד	שער (באג')	מועד	
1,511.00	09/01/2023	3,240.55	03/02/2022	2,397.87	01/01/2021	שער גבוה
1,082.00	01/01/2023	1,001.06	09/11/2022	1,763.56	31/01/2021	שער נמוך

ביום 22 בינואר 2023 היה שער הסגירה של מניית ג'י סיטי בבורסה 1,348 אגורות למניה.

6. תנאים נוספים של ניירות הערך המוצעים

6.1 המניות הרגילות של החברה המוצעות על פי דוח זה תירשמנה על שם החברה לרישומים והן תהיינה שוות בזכויותיהן לזכויות הנלוות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה במועד הנפקתן. לפרטים בדבר הזכויות העיקריות הנלוות למניות הרגילות של החברה, ראו בפרק 4 לתשקיף המדף וכן את תקנון החברה, כפי שפורסם בדוח מיידי של החברה מיום 15 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-100947).

² על-פי נתונים שמפרסמת הבורסה באתר האינטרנט שכתובתו www.tase.co.il. אם שער המנייה הגבוה/הנמוך היה זהה במשך מספר ימים באותו חודש, צוין התאריך הראשון מביניהם.
³ כאמור בה"ש 2 לעיל.

6.2 תנאי אופציות הרכישה (סדרה 2)

6.2.1 לפרטים אודות מחיר המימוש ותקופת המימוש של אופציות הרכישה (סדרה 2) ראו סעיף 1 לעיל.

6.2.2 המניות הרגילות של גיי סיטי אשר תנבענה ממנו אופציות הרכישה (סדרה 2), ככל שימושו, תהיינה שוות בזכויותיהן לזכויות הנלוות למניות הרגילות בהן גיי סיטי. לפרטים בדבר הזכויות העיקריות הנלוות למניות הרגילות של גיי סיטי, ראו בפרק 2 לתשקיף המדף של גיי סיטי מיום 21 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-087594) וכן את תקנון גיי סיטי, כפי שפורסם בדוח מידי של גיי סיטי מיום 19 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-060841).

6.2.3 בהתאם להוראות תקנון הבורסה, לא ניתן יהיה לממש את אופציות הרכישה (סדרה 2) ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל יקרא להלן: "**אירוע חברה**"). חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה (כהגדרתם מונחים אלה בתקנון הבורסה), לא יבוצע מימוש ביום האקס האמור.

6.2.4 הסדר הנאמנות

6.2.4.1 על מנת להבטיח את מילוי התחייבות החברה ו/או נורסטאר ישראל על-פי דוח הצעת המדף, במועד הקצאת אופציות הרכישה (סדרה 2) ולפני רישומן למסחר, יופקדו מניות המימוש בחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן) וישמרו בנאמנות בחשבון ניירות ערך על שם ובעלות הנאמן לאופציות, עד לתום תקופת המימוש. במהלך תקופת הנאמנות, הנאמן לאופציות לא יאפשר דיספוזיציה במניות המימוש, למעט ביחס למימוש האופציות בהתאם לדוח הצעת מדף זה. בתום תקופת המימוש, לפי העניין, תסתיים הנאמנות והנאמן לאופציות ישיב לחברה ו/או לנורסטאר ישראל את מניות המימוש אשר לא מומשו האופציות בגינן, ככל שתהיינה כאלה.

6.2.4.2 קודם לפרסום דוח הצעת מדף זה, התקשרו החברה ו/או נורסטאר ישראל והנאמן לאופציות, כנאמן עבור החברה ו/או נורסטאר ישראל ועבור המחזיקים באופציות הרכישה. כאמור בסעיף 6.2.4.1 לעיל, להבטחת ביצוע מימוש האופציות, יופקדו בפקדון ניירות ערך על שמו של הנאמן לאופציות ובעלותו שיתנהל בחבר בורסה אי.בי.אי. בע"מ ("**חשבון הנאמנות למניות המימוש**") עד 15,705,665 מניות רגילות של גיי סיטי, שהינו המספר המקסימלי הכולל של המניות הרגילות של גיי סיטי להן ניתן יהיה לממש את כל אופציות הרכישה (סדרה 2), והן נרשמו על שמו בחברה לרישומים, וזאת לא יאוחר ממועד רישום אופציות הרכישה למסחר (כמות המניות שתופקד בפועל תיקבע בהתאם לתוצאות ההנפקה). החברה ו/או נורסטאר ישראל התחייבה כי מניות המימוש יופקדו כשהן נקיות מכל חוב, שעבוד וזכות אחרת של צד ג', וכי היא מתחייבת לשמור על מצב זה עד תום תקופת המימוש, ומורה לנאמן לאופציות באופן בלתי חוזר להעביר למממשי אופציות הרכישה (סדרה

(2) את מניות המימוש המגיעות להם במקרה של מימוש בהתאם לתנאי אופציות הרכישה (סדרה 2) (המניות המופקדות יקראו לעיל ולהלן "מניות המימוש"), אם וכאשר ימומשו אופציות הרכישה, זאת לאחר שנוכח הנאמן לאופציות להנחת דעתו כי מבקשי המימוש מלאו אחר כל התנאים הנדרשים לצורך המימוש (לפרטים בדבר אופן מימוש אופציות הרכישה והעברת התמורה בגין המימוש, ראו סעיף 6.4 להלן). עד למועד פקיעת אופציות הרכישה (סדרה 2), יבוצעו בחשבון הנאמנות למניות המימוש, פעולות על פי הוראות הנאמן לאופציות בלבד. הנאמן לאופציות יחזיק את המניות דלעיל בנאמנות לשם הבטחת זכויות מחזיקי אופציות הרכישה למימושן למניות המימוש. הנאמן לאופציות יאשר לבורסה בכתב, עם העתק האישור לחברה ו/או לנורסטאר ישראל, את דבר הפקדת המניות בחשבון הנאמנות למניות המימוש.

ככל שלא יתאפשר לפתוח חשבון נאמנות למניות המימוש עד למועד רישום אופציות הרכישה למסחר, יוחזקו מניות המימוש בחשבון בנק קיים בבעלות החברה ו/או נורסטאר ישראל אשר זכויות החתימה בו ישונו ויהיו של הנאמן לאופציות בלבד והחברה ו/או נורסטאר ישראל תודיע לבנק כי זכויות החתימה האמורות אינן ניתנות לשינוי ללא הסכמת הנאמן לאופציות בכתב ומראש והבנק ייתן את הסכמתו לאמור, וזאת עד לפתיחת חשבון הנאמנות למניות המימוש.

6.2.4.3. בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, הנאמן לאופציות והחברה ו/או נורסטאר ישראל ייחשבו כמחזיקים יחדיו במניות המימוש. מניות המימוש יירשמו על שמו בחברה לרישומים.

6.2.4.4. מניות המימוש של אופציות הרכישה (סדרה 2) שהזכות לרכישתן לא תמומש עד תום תקופת המימוש שלהן, יוחזרו על-ידי הנאמן לאופציות לחברה ו/או לנורסטאר ישראל, בהתאם להוראות החברה ו/או לנורסטאר ישראל.

6.2.4.5. הנאמן לאופציות ייתן לחברה ו/או לנורסטאר ישראל ייפוי כוח בלתי ניתן לביטול להצביע בגין מניות המימוש אשר אופציות הרכישה (סדרה 2) בגיןן טרם מומשו במועד הקובע להשתתפות באסיפת בעלי מניות כלשהי, וזאת באמצעות החברה לרישומים. לפיכך, יחשבו מניות המימוש כחלק מהחזקות החברה ו/או נורסטאר ישראל וזאת עד למועד מימוש אופציות הרכישה (סדרה 2) על-ידי הזכאים.

6.2.5. התאמות עקב חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד
מתאריך דוח הצעת המדף ועד המועד האחרון למימוש של אופציות הרכישה (סדרה 2), תחולנה לגבי אופציות רכישה (סדרה 2) שטרם מומשו, ההוראות הבאות:

א. התאמה עקב חלוקת מניות הטבה

בכפוף לאמור להלן, אם בתקופת קיום זכות המימוש של אופציות הרכישה (סדרה 2) תחלק ג'י סיטי מניות הטבה, תשמרנה זכויות המחזיקים באופציות הרכישה (סדרה 2) כך שמספר מניות המימוש שמחזיק אופציות הרכישה יהיה זכאי להן עם מימושן, יגדל או יקטן, במספר המניות מאותו סוג שמחזיק אופציות הרכישה (סדרה 2).

(2) היה זכאי להן כמניות הטבה, אילו מימש את אופציות הרכישה (סדרה 2) הרלוונטיות עד ליום המסחר האחרון שלפני יום האקס. מחיר המימוש של כל אופציית רכישה (סדרה 2) לא ישתנה כתוצאה מהוספת מניות כאמור. במקרה של התאמות כאמור, לא יהיה המבקש זכאי לקבל חלק ממניה שלמה אחת, ויחולו הוראות סעיף 6.6.3 להלן.

הנאמן לאופציות ישמור ברשותו בכל עת עד לתום תקופת המימוש, את כל מניות ההטבה שחילקה גיי סיטי בגין מניות המימוש, ויעבירן למחזיקי אופציות הרכישה (סדרה 2) שיהיו זכאים להן לפי הוראות סעיף זה לעיל. מניות ההטבה שיחולקו בגין מניות מימוש שהזכות לרכישתן לא מומשה עד תום תקופת המימוש יועברו על-ידי הנאמן לאופציות לחברה. מניות הטבה שיועברו כאמור בסעיף זה לעיל, יזכו את הנעברים בכל זכות המוקנית להם ואשר המועד הקובע לקבלתה הוא תאריך מסירת הודעת המימוש המזכה את הנעבר בקבלתן או לאחריו.

שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי.

החברה תודיע בדוח מיידי על יחס המימוש המתואם לפני פתיחת המסחר ביום בו תסחרנה המניות אקס הטבה.

ב. התאמה עקב הנפקה בדרך של זכויות

בכפוף לאמור להלן, ככל שבתקופת קיום זכות המימוש של אופציות הרכישה (סדרה 2), תוצענה לבעלי המניות של גיי סיטי, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, החברה ו/או נורסטאר ישראל תוותר לטובת מחזיקי אופציות הרכישה (סדרה 2) על זכויותיה הנובעות מהנפקת הזכויות בגין כל מניות המימוש המופקדות בנאמנות באותה עת. במקרה של הנפקת בדרך של זכויות, לא יותאם מחיר המימוש ולא כמות מניות המימוש שתנבענה מאופציות הרכישה (סדרה 2), אלא שהזכויות יונפקו ישירות למחזיקי אופציות הרכישה (סדרה 2) בתנאים זהים לאלו בהם הונפקו לבעלי מניות בגיי סיטי, באופן שהם יחזיקו בזכויות האמורות כאילו מימשו את אופציות הרכישה (סדרה 2) המוחזקות על-ידם ערב המועד המקנה את הזכות להשתתף בהנפקה בדרך של זכויות.

ג. התאמה בגין חלוקת דיבידנד

בכפוף לאמור להלן, אם בתקופת קיום זכות המימוש של כתבי האופציה תבצע גיי סיטי חלוקה של דיבידנד במזומן, כמשמעותה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), יופחת מחיר המימוש של כל אופציית רכישה (סדרה 2) שלא מומשה לפני חלוף התאריך הקובע לחלוקה הנ"ל, במלוא סכום הדיבידנד בש"ח אשר חולק כאמור, ואשר היה מתקבל אילו מומשה אופציית הרכישה (סדרה 2) עובר לחלוקה. למען הסר ספק, מחיר המימוש לא יפחת בשום מקרה מהערך הנקוב של המניה או המחיר המזערי, לפי העניין. החברה תודיע בדוח מיידי על מחיר המימוש המותאם לפני פתיחת המסחר ביום בו תיסחרנה המניות "אקס דיבידנד". במקרה של חלוקת דיבידנד כאמור, החברה ו/או נורסטאר ישראל תהיה זכאית לכל סכומי הדיבידנד שיחולקו בגין המניות נשוא אופציות הרכישה (סדרה 2) אשר בגיןן לא ניתנו הודעות מימוש עד לתום היום הקובע את הזכאות להשתתף בחלוקת הדיבידנד, ויועבר לחברה ו/או לנורסטאר ישראל מייד עם בקשתה. דיבידנד אשר המועד הקובע את

הזכאות לקבלתו יחול במועד מימוש אופציות הרכישה (סדרה 2) או לאחריו, יהיה שייך לממש אופציות הרכישה (סדרה 2) ויועבר אליו ביחד עם מניות המימוש.

- ד. לא ניתן לשנות את דרכי ההתאמה המפורטות בסעיפים 6.2.5 (א) עד (ג) לעיל.
- ה. מובהר כי למעט ההתאמות המפורטות בסעיפים 6.2.5 (א) עד (ג) לעיל, לא יחולו התאמות נוספות למחזיקי אופציות הרכישה (סדרה 2) אך לא למקרה של הנפקות אחרות כלשהן (כולל הנפקות לבעלי עניין).

6.3 הוראות שונות להגנת מחזיקי אופציות הרכישה (סדרה 2) בתקופת המימוש

מתאריך דוח הצעת המדף וכל עוד לא מומשו וטרם פקעו כל אופציות הרכישה (סדרה 2), אולם בכל מקרה לא יאוחר מהמועד האחרון למימוש אופציות הרכישה (סדרה 2), תחולנה, להגנת מחזיקי אופציות הרכישה (סדרה 2) ההוראות הבאות:

6.3.1 הנאמן לאופציות ישמור ברשותו כמות מספקת של מניות מימוש להבטחת ביצוע זכות המימוש של בעלי זכות הרכישה.

6.3.2 בהתאם להוראות חוק הנאמנות, התשל"ט-1979, במקרה של חדלות פירעון של הנאמן, לא יועמדו מניות המימוש לפירעון על ידי נושיו של הנאמן לאופציות וישארו בחשבון הנאמנות.

6.3.3 ככל שהחברה תיכנס לחדלות פירעון, נושיה לא יוכלו להיפרע ממניות המימוש.

6.3.4 אם גיי סיטי תאחד את המניות הרגילות שבהונה המונפק או תחלקן בחלוקת משנה, יוקטן או יוגדל, לפי המקרה, מספר מניות המימוש שיוקצו עקב מימוש אופציות הרכישה הרלוונטיות, לפי העניין, לאחר פעולה כאמור. במקרה כזה בעל אופציות הרכישה הרלוונטיות לא יוכל לקבל חלק ממניה שלמה אחת ושברי המניות שיתהוו יטופלו כפי שדירקטוריון גיי סיטי ימצא למתאים. במקרה של שינוי מספר מניות המימוש בעקבות איחוד או חלוקה כאמור, יחולו הוראות סעיף זה בשינויים המחויבים.

6.3.5 במקרה שגיי סיטי תקבל החלטה על פירוק מרצון, מחזיק אופציות הרכישה (סדרה 2) יהא זכאי לממש את אופציות הרכישה תוך שלושים (30) ימים.

6.4 הודעות מימוש של אופציות רכישה (סדרה 2)

הבעלים של אופציות הרכישה (סדרה 2), לפי העניין, יהיו זכאים בתקופת המימוש לממש את זכותם על-פי כתבי הקצאות אופציות הרכישה לרכוש את מניות המימוש ולקבלן תמורת תשלום במזומן של מחיר המימוש וזאת בתנאים הבאים:

6.4.1 כל מחזיק באופציות רכישה (סדרה 2) ("המבקש"), אשר ירצה לממש את זכותו לרכוש את מניות המימוש להן הוא זכאי, יגיש הודעת מימוש לנאמן האופציות באמצעות הבנקים וחברי הבורסה האחרים אם הוא מחזיק שאינו רשום באופן המתואר להלן, בכתב בנוסח מקובל ("הודעת המימוש") בצרוף מכתבי ההקצאה של אופציות הרכישה (סדרה 2) אליהם מתייחסת הבקשה ובתוספת הסכום במזומן שיהיה שווה למחיר המימוש לכל אופציית רכישה (סדרה 2) שמימושה מתבקש, כשהוא מוכפל במספר אופציות הרכישה (סדרה 2) שמימושן מתבקש. כמות המניות אשר מחזיק בכל אופציית רכישה (סדרה 2) יהיה זכאי לקבלן תמורת מחיר המימוש תותאם במקרים המפורטים בסעיף 6.2.3 לעיל, והכל בכפוף ללוחות הזמנים המפורטים בסעיף 6.6 להלן.

6.4.2 יום המימוש ייחשב היום בו נמסרה לנאמן לאופציות, במקרה של מסירה במישרין, הודעת מימוש, ובמקרה של הודעת מימוש באמצעות הבנקים וחברי בורסה, הוא היום בו קיבלה מסלקת הבורסה הודעת מימוש הממלאת אחר כל התנאים המפורטים בדוח הצעת מדף זה ("יום המימוש"). לעניין זה, תיחשב הודעה על מימוש שנתקבלה במסלקת הבורסה לאחר השעה שנקבעה בחוקי העזר של המסלוקה, כאילו נתקבלה ביום המסחר הבא.

6.4.3 על המבקש יהיה לחתום, בכל עת שיידרש לכך, על כל מסמך נוסף הדרוש בהתאם להוראות כל דין ותקנון גיי סיטי לשם מתן תוקף להעברת מניות המימוש. מבלי לגרוע מהאמור, הנאמן לאופציות מוסמך ליפות את כוחו של כל אדם אשר ימצא לנכון, לחתום בשם המבקש ועבורו על כל בקשה, הסכם ו/או מסמך שיהיו דרושים לשם השלמת העברת מניות המימוש.

6.4.4 לא מילא המבקש אחר כל התנאים למימוש אופציות הרכישה (סדרה 2) במלואם, והדבר אינו ניתן לתיקון על-ידי מי שיתמנה על-ידי הנאמן לאופציות כאמור לעיל, אזי תחשב הודעת המימוש כבטלה, ומכתבי הקצאת אופציות הרכישה (סדרה 2) והכספים שצורפו להודעת המימוש יוחזרו למבקש תוך שני (2) ימי עסקים מעת שנקבע כי ההודעה בטלה.

6.4.5 הודעת מימוש אינה ניתנת לביטול או לשינוי. לא תינתן זכות לממש חלק מכתב הקצאת אופציות רכישה (סדרה 2).

6.4.6 אופציית רכישה (סדרה 2) שמומשה תימחק מהמסחר לבורסה, תהיה בטלה החל מתאריך המימוש ולא תקנה זכות כלשהי.

6.4.7 חל מועד תום תקופת מימוש אופציות הרכישה (סדרה 2) ביום שאינו יום מסחר, ידחה המועד ליום המסחר הבא אחריו.

6.5 זכויות מניות המימוש שתנבענה ממנו אופציות הרכישה - מניות המימוש שוות בזכויותיהן לזכויות המניות הרגילות הקיימות בגיי סיטי, ויזכו את בעליהן במלוא הדיבידנדים ו/או הזכויות, אשר היום הקובע את הזכויות לקבלתם, כפי שייקבע בהחלטת דירקטוריון גיי סיטי, הוא ביום המימוש או לאחריו.

- 6.6 חוקי העזר של מסלקת הבורסה בדבר לוח הזמנים למימוש אופציות הרכישה המוצעות
 בחוקי העזר של מסלקת הבורסה בדבר לוח הזמנים למימוש אופציות הרכישה קובעים, נכון למועד דוח הצעה זה, כדלקמן:
- 6.6.1 הודעת מימוש שתתקבל עד השעה 12:00 במשרדי חבר הבורסה, באמצעותו מוחזקות אופציות הרכישה, תועבר על-ידי חבר הבורסה למסלקת הבורסה לא יאחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.
- 6.6.2 קיבלה מסלקת הבורסה הודעת מימוש מחבר הבורסה עד השעה 12:00, תחייב מסלקת הבורסה את חבר הבורסה בתמורה הכספית ותזכה בהתאם את החברה לרישומים במניות הנובעות מהמימוש ותזכה בגין התמורה הכספית הכרוכה במימוש את חבר הבורסה באמצעותו פועל הנאמן לאופציות ותחייב אותו בגין מניות המימוש, וזאת לא יאחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא לאחר שנמסרה לה ההודעה כאמור.
- 6.6.3 קיבלה החברה לרישומים הודעת זיכוי כאמור בס"ק 6.6.2 לעיל עד השעה 12:00, תעביר החברה לרישומים את בקשת המימוש למשרדי החברה לא יאחר מהשעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.
- 6.6.4 כל הודעה מאלה המנויות בס"ק 6.6.1 עד 6.6.3 לעיל (כולל) שתתקבל לאחר השעה 12:00 בכל יום מסחר, תחשב כאילו התקבלה לפני השעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.
- 6.6.5 למרות האמור לעיל, במועד תום תקופת המימוש, ואם מועד תום תקופת המימוש אינו יום מסחר, ביום המסחר הבא אחריו, על חברי מסלקת הבורסה להעביר למסלקה את בקשות המימוש הסופיות עד השעה 12:00. המימוש יבוצע באותו יום. חבר המסלקה שלא הגיש בקשה עד השעה האמורה, תראה אותו המסלקה כמי שלא מימש את אופציות הרכישה המוחזקות באמצעותו, והן יפקעו.
- 6.6.6 על אף האמור לעיל, מודגש כי על מימוש אופציות הרכישה יחולו חוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שיהיו ביום המימוש בפועל.
- 6.6.7 נוצר שבר במנייה הנובעת ממימוש אופציות הרכישה לאחר פעולת מימוש, תעוגל הכמות ליחידה הקרובה כלפי מטה.

- 6.7 הקצאה ותעודות
- 6.7.1 החברה לא תוציא תעודות בגין אופציות הרכישה והחזקתן תהיה באמצעות מכתב הקצאה שיונפק על שם החברה לרישומים.
- 6.7.2 כל מכתב הקצאה של אופציות רכישה יכלול אופציית רכישה אחת או יותר.
- 6.7.3 לא יאחר משני (2) ימי מסחר לאחר תאריך המימוש, תעביר החברה למבקשים באמצעות תעודות את מניות המימוש המגיעות להם, וזאת על שם החברה לרישומים.
- 6.7.4 המבקש לא יהיה זכאי לקבלת חלק ממניית מימוש, אולם כל עודפי מניות המימוש שיתהוו בעת המימוש, אם יתהוו, ימכרו על ידי החברה בבורסה במשך תקופה של שלושים (30) ימים ממועד ההקצאה הנ"ל (ובלבד שהועברו מידי הנאמן לאופציות לפחות חמישה (5) ימי מסחר לפני תום שלושים (30) הימים כאמור), והתמורה נטו, לאחר ניכוי הוצאות המכירה, עמלות והיטלים אחרים, אם יהיו, תשולם לזכאים תוך שבעה (7) ימים ממועד המכירה.

6.7.5 החברה לא תשלח המחאות לזכאים בסכומים הנמוכים מ-30 ש"ח אך ניתן יהיה לקבל סכומים כאמור במשרדי החברה לאחר תיאום מראש.

6.8 העברה ופיצול אופציות הרכישה (סדרה 2)

6.8.1 העברה

מכתבי ההקצאה של אופציות הרכישה (סדרה 2) ניתנים להעברה ולויתור ובלבד שיוגש לנאמן לאופציות שטר העברה מתאים. שטר ההעברה יהא במתכונת דומה לשטר העברת מניות (בשינויים המחויבים) ותקנון החברה החל על העברת מניות משולמות במלואן והסבתן, יחול - בשינויים המחויבים - על העברת אופציות הרכישה (סדרה 2). 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.

הדירקטוריון רשאי לדרוש כל הוכחה שתראה לו בדבר בעלות המעביר ועל זכותו להעביר את אופציית הרכישה (סדרה 2), ובהעדר הוכחה כאמור, רשאי הדירקטוריון לסרב לרישום העברה כאמור.

6.8.2 פיצול

כל מכתב הקצאת אופציות רכישה ניתן לפיצול למספר מכתבי הקצאה, ובלבד שסך כל מספר אופציות הרכישה הכלולות בהם שווה למספר אופציות הרכישה (סדרה 2) שנכללו במכתב ההקצאה שפיצולו מבוקש וכן שכל מכתב יתייחס לאופציות לרכישת כמות שלמה של מניות מימוש. הפיצול ייעשה על-פי בקשת פיצול חתומה על-ידי הבעלים הרשום של אותו מכתב הקצאה, בצירוף מכתב ההקצאה שפיצולו מבוקש. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות היטלים ומסים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

6.9 פקיעת אופציות הרכישה (סדרה 2)

6.9.1 אופציות רכישה, אשר מומשו ופקעו מתאריך ההעברה של מניות המימוש.

6.9.2 אופציות רכישה אשר לא ימומשו עד תום תקופת המימוש, דהיינו, שהודעת המימוש, מחיר המימוש ומכתב הקצאה בגין לא יתקבלו אצל הנאמן לאופציות (בגין אופציות רכישה המוחזקות על-ידי מחזיקים רשומים), או במסלקת הבורסה (בגין אופציות רכישה המוחזקות על ידי מחזיקים לא רשומים), בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 6.5 לעיל, עד לאותו תאריך, לא יקנו זכות כלשהי ויפקעו בתאריך האמור.

6.10 שינוי זכויות מחזיקי אופציות הרכישה ואספות מחזיקי אופציות רכישה

באישור מוקדם של החלטה שתתקבל ברוב של שישים וחמישה אחוזים (65%) מהמצביעים באסיפה כללית של בעלי אופציות רכישה, רשאית החברה להתפשר עם בעלי אופציות הרכישה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם או לבצע כל תיקון, שינוי או הסדר של זכויותיהם או של תנאי אופציות הרכישה (סדרה 2).

על אף האמור לעיל, על-פי תקנון הבורסה נכון למועד הדוח, ובכפוף לכל שינוי בו, לא ניתן לשנות את תנאי אופציות הרכישה (סדרה 2) הנוגעים לתקופת המימוש, מחיר המימוש, תנאי ההצמדה והתאמות למניות הטבה, זכויות ודיבידנד, למעט שינוי תקופת המימוש ו/או מחיר המימוש ו/או תנאי ההצמדה של כתבי האופציה במסגרת הליך של הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות.

בנוסף, בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה נכון למועד הדוח, ובכפוף לכל שינוי בהם, רשאית החברה לשנות את מחיר המימוש במסגרת הליך פיצול של ג'י סיטי או הליך מיזוג של ג'י סיטי, ובלבד שהשינוי יכלול רק את ההתאמות המתחייבות מההליך כאמור, כאשר האמור כפוף לכך שמחיר המימוש לא יפחת מערכן הנקוב של מניות המימוש.

בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה (בנוסחן נכון למועד דוח הצעת המדף), "הליך הפיצול" משמעו לעניין זה - הליך שבו ג'י סיטי תעביר לבעלי המניות שלה מניות שהיא מחזיקה בחברה אחרת, או הליך שבו ג'י סיטי תעביר נכסים והתחייבויות לחברה חדשה שהוקמה לצורך הפיצול ובעלי המניות בחברה החדשה הם גם בעלי המניות בחברה המעבירה את הנכסים וההתחייבויות והכל - בתנאי שהליך הפיצול נעשה בתנאים שווים לבעלי המניות של ג'י סיטי; "הליך מיזוג" משמעו לעניין זה - הליך שבו כל המניות של ג'י סיטי יועברו לבעלותה של חברה חדשה או לבעלותה של חברה רשומה אחרת או הליך שבו ג'י סיטי 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 יעשה בתנאים שווים לבעלי המניות של ג'י סיטי.

באסיפת מחזיקי אופציות הרכישה יהיה לכל מחזיק באופציות רכישה קול אחד בגין כל אופציית רכישה המוחזקת על ידו. הצבעה באסיפה כללית של מחזיקי אופציות הרכישה תהיה במניין קולות. בנוסף, כל הוראות תקנון החברה בנוגע לאסיפות כלליות של בעלי המניות, הרוב הדרוש לקבלת החלטות וזכויות הצבעה, תחולנה בשינויים המחויבים ולפי הענין, על אסיפות כלליות של מחזיקי אופציות הרכישה, כפוף להוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו, כפי שיהיו מעת לעת.

על אף האמור בסעיף זה לעיל, החברה תקבע את המועד שבו זכאי מחזיק אופציית הרכישה להשתתף ולהצביע באסיפה.

6.11 פנקס מחזיקי אופציות הרכישה (סדרה 2)

החברה תנהל ותחזיק במשרדה הרשום מרשם ובו רשימה מעודכנת של מחזיקי אופציות הרכישה (סדרה 2). כן תרשמה במרשם כל העברות הבעלות באופציות הרכישה. החברה תהיה רשאית לסגור את המרשם ולא להרשות בו העברות בתקופות שלא תעלינה על שלושים (30) ימים בכל שנה.

6.12 רישום

החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שעל שמו נרשמו אופציות הרכישה (סדרה 2) במרשם, והחברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם ולהכיר בשום נאמנות, בין מפורשת ובין מכללא, או בכל משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביושר בקשר לאופציות הרכישה.

6.13 יורשים

מבצעי הצוואה ומנהלי עזבונו של מחזיק יחיד של אופציות רכישה שנפטר, או כשאין מבצעי צוואה או מנהלי עיזבון - האנשים שיש להם זכות באופציות הרכישה בתור היורשים של המחזיק היחיד של אופציות הרכישה שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור מחזיקי כל זכות באופציות הרכישה, וזאת כנגד כל הוכחה סבירה שדירקטוריון החברה ימצא לנכון לדרוש בדבר הוכחת זכאותם. במקרה של פטירתו של אחד או יותר ממחזיקים משותפים של אופציות הרכישה,

תכיר החברה אך ורק בנותר או בנותרים בחיים בתור בעלי זכות כלשהי באופציות הרכישה או בתור בעלי טובת הנאה בו. כל מי שנעשה זכאי לאופציות רכישה כתוצאה ממיתה או פשיטת רגל של מחזיק באופציות רכישה, תהיה לו הזכות, לכשיביא אותן הראיות שידרוש ממנו דירקטוריון החברה מדי פעם בפעם, להירשם כמחזיק אופציות הרכישה או בכפיפות לתנאים אלה, להעביר את אופציות הרכישה.

6.14 הודעות

פרט למקרים בהם נקבע אחרת, כל הודעה מאת החברה למחזיקי אופציות הרכישה, לרבות למחזיקי אופציות הרכישה הרשומים במרשם מחזיקי אופציות הרכישה, תפורסם בדיווח מיידי, והיא תיחשב כאילו נמסרה להם ביום הפרסום האמור במערכת המגנ"א.

6.15 רכישת אופציות רכישה על ידי החברה או תאגיד מוחזק שלה

החברה שומרת לעצמה, בכפיפות לכל הוראה שבדין, את הזכות לקנות בכל עת בשוק החופשי בכל מחיר שייראה לה אופציות רכישה (סדרה 2), שיהיו במחזור מעת לעת. במקרה של רכישת אופציות רכישה כאמור על ידי החברה, החברה תפרסם על כך דוח מיידי. כמו כן, תאגיד מוחזק של החברה יהא רשאי לרכוש ו/או למכור מעת לעת אופציות רכישה (סדרה 2), לפי שיקול דעתו. אופציות רכישה (סדרה 2) שיוחזקו על ידי החברה, חברה בת או תאגיד בשליטת החברה ייחשבו כנכס של אותה חברה או תאגיד.

7. מיסוי

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעת כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה. האמור לעיל והאמור בתשקיף המדף 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 משקיע. כמו כן, האמור בתשקיף המדף משקף את הוראות הדין כפי שהן במועד תשקיף המדף והן עשויות להיות שונות כעת ממה שנכתב בתשקיף המדף ואף להשתנות בעתיד. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על פי דו"ח הצעת מדף זה לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

יובהר, ככל שיוצעו ניירות ערך על-פי דוח הצעת המדף לעובדי החברה, השלכות המס המפורטות להלן עשויות להשתנות, בהתאם לניירות הערך שיוצעו ותנאיהם. יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן המיסוי של משקיעים תושבי ישראל. יצוין כי ביחס ל"יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרת בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה" או "פקודת מס הכנסה"), 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"⁴ או כ"בעלי מניות מהותיים"⁵ 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

⁴ כהגדרת מונח זה בסעיף 3(ט) לפקודה.

⁵ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

תושבי ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושבי החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68 לפקודה.

ביום 22 בדצמבר 2016 התקבל בכנסת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 ("חוק ההסדרים לשנים 2017-2018"), ופורסם ברשומות ביום 29 בדצמבר 2016, אשר כולל תיקונים בנושאים רבים ומגוונים בתחום המיסוי, ובכלל זה הורדת שיעור המס ליחידים הקבוע בסעיף 121 לפקודת מס הכנסה משיעור של 48% בשנת המס 2016 לשיעור של 47% משנת 2017 ואילך. כמו כן, נקבע כי יוטל מס ייסף בשיעור של 3% על הכנסה חייבת של יחיד העולה על 640,000 ש"ח (סכום זה מתעדכן מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן, נכון לשנת 2023 הסכום הוא 698,280 ש"ח) ("מס ייסף").

כמו כן, בחוק ההסדרים לשנים 2017-2018 הופחת שיעור מס החברות, הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה, ל-23% וזאת החל מיום 1 בינואר 2018.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל. יצוין כי ביחס ל"יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם לפקודה, עשויה 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 כבעלי 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 68 לפקודה.

לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על-פי דוח הצעה זה (לרבות המניות שתנבענה מממוש אופציות הרכישה (סדרה 2)), הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

7.1 רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה, רווח הון ריאלי⁶ 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 הכנסותו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהוא "בעל מניות מהותי" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר⁷, בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה⁸ 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%). על אף האמור לעיל, יחיד שתבע בניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%) עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה לפי סעיפים 101א(א) ו-9(א) או 101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או "משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה והוא יחויב בשיעור מס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה. בנוסף, יחיד

⁶ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה

⁷ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

⁸ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2023 עלתה על סך של 698,280 ש"ח, יחויב במס ייסף בשיעור של 3% על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור.

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה אשר החל מיום 1 בינואר 2018 הינו 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.

לעניין קביעת שוויים ההוגן של ניירות הערך המוצעים המונפקים בחבילה, ראו סעיף 7.4 להלן. ככלל, תושבי חוץ (יחידים וחבר בני אדם), כהגדרתם בפקודה, פטורים ממס על רווח ההון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל ככל שהרווח אינו מיוחס למוסד קבע של תושבי החוץ בישראל בכפוף להוראות סעיף 97(ב) לפקודה. פטור זה לא יחול על חברה תושבת חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה⁹ בו, או הנהנים או הזכאים ל- 25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של תושב חוץ, במישרין או בעקיפין בהתאם להוראות סעיף 68 לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, עשויות לחול הוראות אמנת מס (במידה וקיימת) בין ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, בכפוף להמצאת אישור מתאים מרשות המיסים.

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור בהתקיים התנאים הקבועים בסעיף. 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 "משלח יד" בידיו, אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת בדיון. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת מדף זה, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג - 2002 ("תקנות ניכוי מרווח הון"), חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות ניכוי מרווח הון) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הוא יחיד, ובשיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (משנת 2018 ואילך - 23%) מרווח ההון הריאלי או מהתשלום, לפי העניין, כאשר המוכר הוא חבר בני אדם.

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 הדיון, וזאת בכפוף להמצאת אישורים מתאימים שיומצאו מראש על ידם.

ככלל, ככל שניירות הערך הנרשמים על-פי דוח הצעת המדף יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור המס שינוכה במקור בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד

⁹ "בעל שליטה" – בעלי מניות, המחזיקים, במישרין או בעקיפין, לבד, יחד עם אחר, או יחד עם תושב ישראל אחר, באחד או יותר מאמצעי השליטה בשיעור העולה על 25%.

לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר (לרבות פטור מניכוי מס במקור). יובהר כי אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה בגין מכירה כאמור ביום 31 ביולי וביום 31 בינואר של כל שנת מס, בשל מכירה של ניירות ערך בששת החודשים שקדמו לחודש שבו חל יום הדיווח.

הוראות תקנות ניכוי מרווח 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.

7.2 קיזוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים

בהתאם לסעיף 92 לפקודת מס הכנסה, ככלל, הפסדים בשנת המס ממכירת ניירות הערך המוצעים, יותרו בקיזוז רק במקרים בהם אילו היו נוצרים רווחי הון הם היו חייבים במס בידי מקבלם. על-פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, הפסד הון ממכירת ניירות הערך בידי יחיד או חברה ניתן לקיזוז כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין ריאלי שינבעו ממכירת כל נכס שהוא בישראל ובין אם מחוצה לה (למעט סכום אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5).

הפסד הון ממכירת ניירות ערך בשנת המס ניתן יהיה לקיזוז גם כנגד הכנסות ריבית או דיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או כנגד הכנסות ריבית ודיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים (ובלבד ששיעור המס החל על הריבית או הדיבידנד שקיבלו היחיד או החברה אינו עולה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה אם הוא חבר בני אדם, ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) (25%) לפי הענין אם המקבל הוא יחיד).

הפסד הון שלא ניתן לקיזוז בשנת המס, כולו או חלקו, יקוזז כנגד רווח הון ושבח מקרקעין ריאליים בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

בהתאם לתקנות ניכוי מרווח הון, בחישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך סחירים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות ("ניירות סחירים"), יקוזז החייב (כהגדרת מונח זה בתקנות הניכוי מרווח ההון) את ההפסד הון מניירות סחירים בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה, ובלבד שהתקיימו כל אלה: (1) ההפסד נוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו; (2) הרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין לפני מועד יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה, במכירת מניה על ידי חבר בני אדם, יופחת מסכום הפסד ההון אשר נוצר ממכירת המניה, סכום דיבידנד שהתקבל בשל המניה במשך 24 החודשים שקדמו למכירה, אך לא יותר מסכום ההפסד. זאת, למעט דיבידנד ששולם עליו מס (למעט מס ששולם מחוץ לישראל) בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) או יותר.

7.3 שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד בגין מניות החברה

דיבידנד שמקורו במניות החברה, יהיה חייב ככלל במס בידי יחידים תושבי ישראל - בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%), למעט לגבי יחיד שהוא בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, אשר שיעור המס לגביו יהיה שלושים אחוזים (30%).

בנוסף לאמור לעיל, יוטל מס יסף בשיעור של 3% מסכום ההכנסה החייבת לשנת 2023 העולה על 698,280 ש"ח (סכום זה מתעדכן מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן).

דיבידנד בידי חברות תושבות ישראל ככלל, בהתאם לסעיף 126(ב) לפקודה, לא יבוא במניין הכנסתן החייבת ובלבד שמקור הדיבידנד בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל שנתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר-בני-אדם אחר החייב במס חברות וכן לא תיכלל הכנסה שנקבע לגביה שיעור מס מיוחד, והכל בהתאם ובכפוף לתנאי הסעיף. אולם, מאחר ומדובר בחברה זרה, דיבידנד בידי חברות בישראל יהא חייב בשיעור מס של 25% או בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) (23%), בכפוף לכללי הזיכוי ממס זר כקבוע בהוראות הפקודה (מנגנון זיכוי ישיר או מנגנון זיכוי עקיף).

תושב חוץ (יחיד או חברה) יהא חייב במס על הדיבידנד בהתאם לדין הפנימי החל עליו. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים אחרים הפטורים ממס בהתאם לסעיף 29(2) לפקודה, יהיו פטורים ממס בגין דיבידנד כאמור ובלבד שההכנסות כאמור אינן מהוות הכנסה "עסק" או "משלח יד" אלא אם נקבע במפורש אחרת. לא נקבעה להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 (: "תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית"), שיעור המס שיש לנכות במקור¹⁰ על דיבידנד ליחיד, לרבות בחלוקה לבעל מניות כאמור שהנו בעל מניות מהותי בחברה¹¹ ואשר מניותיה רשומות ומוחזקות בחברת הרישומים, יהיה בשיעור של 25%. שיעור המס שיש לנכות במקור על דיבידנד לחבר בני אדם, יהיה בשיעור מס החברות (נכון לשנת 2023 בשיעור 23%). לא ינוכה מס במקור בגין תשלומים לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין.

שיעור ניכוי המס במקור יהיה כפוף להוראות אמנה למניעת כפל מס שנכרתה בין מדינת התושבות של החברה לבין מדינת תושבות של מקבל הדיבידנד.

7.4 ניירות ערך המוצעים ביחידות

ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעה זה מונפקים ביחידות. החברה תשייך את תמורת ההנפקה, בדוח על המצב הכספי של החברה, לניירות הערך המוצעים על-פי שווים ההוגן. השווי ההוגן, יקבע על-פי ממוצע שוויו (בהתאם למחיר הנעילה בבורסה) של כל אחד מניירות הערך המוצעים בתום כל אחד משלושת ימי המסחר הראשונים. במקרה שעל-פי דרישת רשות מוסמכת תידרש החברה לייחס ערך אחר לניירות הערך שיכללו ביחידות שיוצעו כאמור, תפרסם החברה דוח מידי על דרישה כאמור.

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 דוח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

¹⁰ החל מיום 1 בינואר 2013, ניכוי המס במקור מדיבידנד ששילם חבר בני אדם תושב ישראל שמניותיו רשומות למסחר בבורסה בשל מניות שמוחזקות בחברת רישומים, יהיה באמצעות מוסד כספי.

¹¹ במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו בשנים-עשר החודשים שקדמו לתשלום.

8. הימנעות מעשיית הסדרים

- 8.1 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף, בקשר עם הצעת ניירות הערך על 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 המדף ובדוח הצעת המדף.
- 8.2 החברה והדירקטורים - בחתימתם על דוח הצעת מדף זה, מתחייבים להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' בקשר עם רישום והצעת ניירות הערך אשר יוצעו על פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 8.1 לעיל.
- 8.3 החברה והדירקטורים - בחתימתם על דוח הצעת המדף, מתחייבים להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו, בקשר עם רישום והצעת ניירות הערך שיוצעו על-פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, שלפי מיטב ידיעתם ובדיקתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 8.1 לעיל.

9. היתרים ואישורים

- 9.1 החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין לפרסום דוח הצעת המדף, הצעת ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף והנפקתם.
- 9.2 החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את המניות הרגילות, אופציות הרכישה (סדרה 2) המוצעים לציבור על פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך.
- אין לראות באישורה האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף או להמלצות או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף או על המחיר בו הם מוצעים.**
- 9.3 המסחר בניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעה זה יחל סמוך לאחר רישומם למסחר.

10. תשלום אגרה

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

11. תמורת ההנפקה

- 11.1 התמורה המיידית הצפויה לחברה מההנפקה על-פי דוח הצעת המדף, בהנחה שתירכש הכמות המירבית של היחידות המוצעות במחיר המזערי ליחידה (וללא הכמות הנוספת), תהיה כמפורט להלן:

כ-360,001 אלפי ש"ח

התמורה המיידית הצפויה (ברוטו)

כ-9,925 אלפי ש"ח

בניכוי עמלות יעוץ והפצה¹² בסך של

¹² עמלות בגין הפצת ניירות הערך: עמלת הפצה שתשולם לדיסקונט קפיטל חיתום בע"מ, לידר הנפקות (1993) בע"מ ומנורה מבטחים חיתום וניהול בע"מ ("המפיצים") כמפורט להלן: במידה והתמורה המיידית (ברוטו) בהנפקה תהיה נמוכה או שווה ל-

כ-305 אלפי ש"ח

בניכוי הוצאות אחרות בסך של

כ-349,771 אלפי ש"ח

התמורה המיידית הצפויה (נטו)

11.2 ככל שלא תתקבל תמורה מיידית (ברוטו) של לפחות 175 מיליון ש"ח, תהא לחברה הזכות לבטל הנפקה זו והחברה תשיב למזמינים, תוך שבעה (7) ימים מתום התקופה להגשת הזמנות, כל סכום ששילמו לחשבון המיוחד. מובהר כי אם מספר היחידות שתהיינה כלולות בבקשות שתוגשנה לחברה במכרז יהיה נמוך מהכמות המזערית, תהא לחברה הזכות לבטל הנפקה זו.

11.3 לא צפויה לחברה תמורה מיידית מהנפקת אופציות הרכישה (סדרה 2) המוצעים על פי דוח הצעת המדף. התמורה העתידית הצפויה לחברה, בהנחה שתירכש הכמות המירבית של היחידות המוצעות ובהנחה שכל אופציות הרכישה (סדרה 2) ימומשו למניות רגילות של גיי סיטי, תסתכם בכ-540,000,000 אלפי ש"ח (לא כולל הכמות הנוספת של אופציות הרכישה (סדרה 2), אשר תונפק כתוצאה מההקצאה הנוספת).

11.4 תמורת ההנפקה המיידית והעתידית, ככל שתהיה, תשמש את החברה לצורך המטרות עליהן יחליט דירקטוריון החברה מעת לעת, לפי שיקול דעתו, ובין היתר, לפירעון חוב של החברה.

12. עדכונים לתשקיף המדף

12.1 בהתאם לתקנה 4 לתקנות הצעת מדף, כלל הדיווחים שהגישה החברה לאחר פרסום תשקיף המדף נכללים בדוח הצעת מדף זה על דרך הפניה, ובכלל זאת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 שפורסם ביום 31 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-039715) ("הדוח התקופתי"). ניתן לעיין בנוסח המלא של דיווחי החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת maya.tase.co.il.

12.2 כאמור, אופציות הרכישה (סדרה 2) ניתנות למימוש למניות גיי סיטי אשר הנה תאגיד מדווח החלות עליו הוראות סעיף 36 לחוק ניירות ערך. על כן, הדוח התקופתי של גיי סיטי לשנת 2021 אשר פורסם ביום 23 במרץ 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-033577), הדוחות העיתיים לכל אחד משלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2021 שפרסמה גיי סיטי בימים 24 במאי 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-062980), 22 באוגוסט 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-106369) ו-16 בנובמבר 2022 (אסמכתא מספר: 2022-01-137536), בהתאמה, וכלל הדיווחים המידיים אשר פרסמה גיי סיטי לאחר פרסום הדוח לרבעון השלישי של שנת 2021, נכללים בדוח זה על דרך הפניה. כמו כן, החברה מתחייבת בזאת כי עד לתום תקופת המימוש של אופציות הרכישה (סדרה 2) תכלול בדיווחיה לציבור את כל דיווחיה של גיי סיטי לציבור על אירועים מהותיים.

כמו כן, בחתימתם על דוח הצעת המדף, מצהירים החברה והדירקטורים כי הם אחראים, בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, כלפי מי שרכש ניירות ערך של החברה במסגרת ההצעה על-פי דוח הצעת מדף זה וכלפי מי שמכר או רכש ניירות ערך של החברה תוך כדי המסחר בבורסה או מחוצה

200 מיליון ש"ח – עמלה בסך השווה ל-1% מהתמורה המיידית (ברוטו); במידה והתמורה המיידית (ברוטו) בהנפקה תעלה על 200 מיליון א"ד תהיה נמוכה מ-300 מיליון ש"ח – עמלה בסך השווה ל-1.5% מהתמורה המיידית (ברוטו); במידה והתמורה המיידית (ברוטו) בהנפקה תהיה שווה או תעלה על 300 מיליון ש"ח – עמלה בסך השווה ל-1.75% מהתמורה המיידית (ברוטו). עמלת ההפצה תחולק בין המפיצים לפי שיקול דעתה של החברה. כמו כן, תשולם לדיווח קפיטל חיתום בע"מ עמלת יעוץ בסך השווה ל-1% מהתמורה המיידית (ברוטו). לכל העמלות המפורטות לעיל יתווסף מע"מ כדין.

לה, לנזק שנגרם להם מחמת שהיה בדוח הצעת המדף פרט מטעה, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, בין מידע שנכלל בדוח במישרין או בדרך של הפנייה. אין בהצהרה זו בכדי להוסיף על אחריות האמורים לעיל לדוח הצעת המדף מכוח הוראות חוק ניירות ערך.

13. מכתב הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה

בהתאם לתקנה 4א' לתקנות הצעת מדף, במועד חתימת הדוחות הכספיים, ניתנה הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, להכללה בדוח הצעת המדף (לרבות בדרך של הפניה) של חוות דעתם ו/או דוחות הסקירה שלהם על הדוחות הכספיים של החברה, כפי שצורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, אשר פורסמו על-ידי החברה ביום 31 במרץ 2022 (מס' אסמכתא -01-2022-039715) ולדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 אשר פורסמו על-ידי החברה ביום 18 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-111000), המצורפת לדוח הצעת מדף זה בדרך של הפניה.

14. חוות דעת משפטית

להלן חוות דעת משפטית שניתנה לחברה על ידי משרד עורכי הדין פישר ושות' (FBC & Co.), המשמשים כעורכי הדין להנפקה זו:

FISCHER
F|B|C|&|Co

www.fbclawyers.com

דרך מנחם בגין 146, תל אביב 6492103 | טל. 972.3.694.4111, פקס. 972.3.609.1116

22 בינואר 2023

לכבוד
נורסטאר החזקות אינק.
חברה זרה הרשומה בפנמה
אשר כתובתה לצורך חוות דעת זו היא אצל:
מיתר, עורכי דין
מדרך אבא הלל 16
רמת גן
ג.א.ג.

הנדון: דוח הצעת מדף של נורסטאר החזקות אינק. ("החברה")

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה מיום 20 במאי 2021 אשר נושא תאריך 21 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 087315-01-2021) ולדוח הצעת המדף שבנדון העומד להתפרסם מכוחו ("דוח הצעת המדף"), בדבר הצעה לציבור של מניות רגילות של החברה בנות 1 דולר ערך נקוב כל אחת, אופציות רכישה (סדרה 2), הניתנות למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של גיי סיטי בע"מ (ביחד: "ניירות הערך המוצעים"), הננו לחוות דעתנו כדלקמן:

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

הננו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

סבינה אירמן, עו"ד

מייסאא' עסלי, עו"ד

שוני אלבק, עו"ד

פישר ושות' (FBC & Co.)

חתימות

החברה

נורסטאר החזקות אינק.

באמצעות ה"ה חיים כצמן

רמי וייסנברגר

הדירקטורים

משה רונן

חיים כצמן

שמואל מסנברג

אליהו שחר

בת עמי (סוניה) כצמן גורדון

עדן אביטן
