



4 באפריל 2024

מגוריט ישראל בע"מ

("החברה")

דוח הצעת מדף להנפקה בדרך של זכויות

על-פי תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 23 בנובמבר 2022, נושא תאריך 24 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-112476) (להלן: "תשקיף המדף"), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות ההצעה"), החברה מתכבדת לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה בדרך של זכויות ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") של ניירות הערך המפורטים להלן (להלן: "דוח הצעת המדף" או "דוח ההצעה").

בדוח הצעת מדף זה תיחסס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם כן צוין אחרת בדוח ההצעה.

1. ניירות הערך המוצעים

1.1 בין $15,145,506^1$ לבין $16,414,775^2$ מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א (להלן: "המניות המוצעות" או "ניירות ערך המוצעים"), המוצעות בדרך של זכויות כמפורט להלן לבעלי מניות החברה ולריט אינדקס ניהול בע"מ, חברת הניהול של החברה אשר מחזיקה נכון למועד זה ב-5,341,708 אופציות שונות של החברה (יובהר כי חברת הניהול תהא רשאית למכור ו/או להעביר ו/או להמחות את האופציות הנ"ל ללא כל הגבלה)³ (להלן: "אופציות חברת הניהול"), ביום הקובע כהגדרתו בסעיף 4.1 להלן. המניות המוצעות תהיינה שוות בזכויותיהן מכל בחינה למניות הרגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, הרשומות, נכון למועד זה, למסחר בבורסה (להלן: "המניות הרגילות"). לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות הרגילות ראו תקנון ההתאגדות של החברה, כפי שפרסמה החברה בדוח מיידי ביום 17 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-116415), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

1.2 ניירות הערך המוצעים, מוצעים בדרך של זכויות לבעלי המניות הרגילות של החברה אשר יחזיקו במניות הרגילות של החברה ו/או למי שיחזיק באופציות חברת הניהול ביום הקובע, כמפורט בסעיף 3 להלן, ובהתאם לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות אופן ההצעה").

¹ להלן: "הכמות המינימלית של המניות המוצעות".

² על בסיס כמות המניות הרשומות למסחר - 130,967,844 מניות בסה"כ (לא כולל 214,002 מניות המוחזקות על ידי החברה כמניות רדומות ע"פ סעיף 308 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "מניות רדומות") וכמות האופציות אשר הוקצו לריט אינדקס ניהול בע"מ (חברת הניהול של החברה) (להלן: "חברת הניהול") כאמור בה"ש 2 להלן במועד פרסום דוח זה, ובהנחה של מימוש, קודם למועד הקובע, של 11,423,420 אופציות (סדרה יד') אשר ניתנות למימוש ל-11,423,420 מניות רגילות של החברה. לפרטים אודות אופציות (סדרה יד') של החברה והוראות ההתאמה שתבצענה במחיר המימוש שלהן בהתאם לתנאיהן, לנוכח הנפקת הזכויות נושא דוח הצעת מדף זה, ראו סעיף 4.15 להלן.

³ בהתאם לתנאי האופציות של חברת הניהול נקבע כי ככל שתוצענה לבעלי המניות של החברה, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, לא תוגדל כמות מניות המימוש והחברה תציע או תגרום לכך כי תוצענה הזכויות באותם תנאים, גם למחזיקי האופציות שטרם מומשו, כאילו מימשו מחזיקי אופציות אלה את האופציות שלהם עד ליום המסחר שלפני יום האקס. נכון למועד זה מוחזקות על ידי ריט אינדקס ניהול בע"מ בסה"כ 5,341,708 אופציות כאמור (אופציות סדרה ג', ה', ז', ח', ט', י', יא', יב', יג', טו', טז', ז' ו-יח') אשר ניתנות למימוש ל-5,341,708 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 25 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-008527).

2. **פרטים אודות הון החברה**

2.1. נכון למועד דוח הצעת המדף, הון המניות הרשום של החברה הינו 10,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א. להלן פרטים בדבר הונה המונפק והנפרע של החברה; בסמוך למועד פרסום דוח ההצעה, ולאחר השלמת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף בהנחת ניצול מלוא הזכויות המוצעות:

לאחר השלמת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף ובהנחת ניצול הכמות המקסימלית של הזכויות ⁶		לאחר השלמת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף ובהנחת ניצול הכמות המינימאלית של הזכויות ⁵		סמוך למועד פרסום דוח ההצעה	
הון מונפק ונפרע בדילול מלא	הון מונפק ונפרע ⁸	הון מונפק ונפרע בדילול מלא	הון מונפק ונפרע ⁷	הון מונפק ונפרע בדילול מלא	הון מונפק ונפרע
164,147,747	147,382,619	162,878,478	146,113,350	147,732,972	130,967,844

2.2. כל המניות שבהן המונפק והנפרע של החברה נפרעות במלואן.

2.3. המניות המוצעות על פי דוח הצעת המדף, תהווה לאחר השלמת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף, בהנחה של ניצול מלוא הזכויות, כ-11.14% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, ובין כ-9.30%⁹ (בהנחת ניצול הכמות המינימלית) לבין כ-10.00%¹⁰ (בהנחת ניצול הכמות המקסימלית) בדילול מלא.

2.4. שערי ניירות הערך של החברה בבורסה

להלן נתונים על שער הנעילה המתואם (באגורות) הנמוך והגבוה של מניית החברה בבורסה בשנים 2022, 2023, ובשנת 2024 בתקופה שהחל מיום 1 בינואר 2024 ועד סמוך לפני מועד פרסום דוח הצעה זה:

שער נעילה גבוה		שער נעילה נמוך		תקופה
תאריך	שער גבוה (באגורות)	תאריך	שער נמוך (באגורות)	
13.1.2022	891.88	28.12.2022	493	2022
9.1.2023	549.6	28.11.2023	326.4	2023
25.2.2024	499.4	23.1.2024	400.1	1 בינואר 2024 – 3 באפריל 2024

2.5. כל המניות שתונפקנה על פי דוח זה בדרך של זכויות, תירשמנה על שמה של החברה לרישומים. החברה לרישומים של החברה הינה החברה של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "החברה לרישומים").

3. **אופן ההצעה של ניירות הערך**

3.1. מוצעות בזאת בין 15,145,506 לבין 16,414,775 יחידות זכות, לבעלי המניות הרגילות של החברה ו/או למי שיחזיק באופציות חברת הניהול, כך שכל המחזיק בתשע (9) מניות רגילות של החברה ו/או

⁴ בנטרול 214,002 מניות המוחזקות על ידי החברה כמניות רדומות ע"פ סעיף 308 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

⁵ דהיינו 15,145,506 יחידות זכות.

⁶ דהיינו 16,414,775 יחידות זכות.

⁷ בהנחה שאופציות חברת הניהול ואופציות (סדרה יד') לא תמומשנה.

⁸ ראו ה"ש 7 לעיל.

⁹ בדילול מלא (בהנחת ניצול הכמות המינימלית), משמע ללא מימוש אופציות (סדרה יד') של החברה.

¹⁰ בדילול מלא (בהנחת ניצול הכמות המקסימלית), משמע בהנחת מימוש, קודם למועד הקובע, של מלוא אופציות (סדרה יד') של החברה.

אופציות חברת הניהול ביום ה' 11 באפריל 2024 (היום הקובע, כהגדרתו בסעיף 4.1 להלן), יהיה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת, שהרכבה ומחירה כדלקמן (להלן: "יחידת זכות"):

סה"כ	מחיר (בש"ח) למניה	כמות מניות רגילות ביחידת זכות
4.10 ש"ח	4.10 ש"ח	מניה רגילה של החברה בת 0.01 ע.נ. כל אחת
4.10 ש"ח	---	סה"כ מחיר ליחידת זכות

3.2 בהתחשב בשער הנעילה של מניית החברה בבורסה ביום 3 באפריל 2024 (יום המסחר האחרון שקדם למועד פרסום דוח הצעת המדף), אשר היה 4.608 ש"ח למניה, ובהתחשב במחיר יחידת הזכות המוצעת והרכבה, המחיר "אקס זכויות" הינו כ-4.5572 ש"ח למניה. מרכיב ההטבה בהצעת הזכויות על פי דוח הצעת המדף, המחושב לפי אותן הנחות, הינו כ-1.10% למניה.

3.3 החברה תפרסם דיווח מיידי לא יאוחר משלושה (3) ימי מסחר לפני יום המסחר בזכויות (כהגדרתו להלן), על כל שינוי בכמות יחידות הזכות, במקרה שכמות יחידות הזכות הסופית תעלה על 15,145,506 יחידות זכות (כמות יחידות הזכות המינימלית).

3.4 נכון למועד פרסום דוח הצעת מדף זה, החברה מחזיקה ב-214,002 מניות רדומות של החברה. בהתאם, החברה מוותרת על זכויותיה על פי דוח הצעת המדף בגין המניות הרדומות המוחזקות על ידה, ולאור זאת בחישוב כמות ניירות הערך המוצעים בדרך של זכויות, לא נכללות המניות הרדומות. החברה מתחייבת להמציא לחבר מסלקת הבורסה, באמצעותו היא מחזיקה במניות הרדומות, עד יום מסחר אחד לפני המועד הקובע, הודעת ויתור המתייחסת ל-214,002 המניות הרדומות. החברה תוודא כי חבר מסלקת הבורסה יעביר, עד ליום מסחר אחד לפני המועד הקובע, למסלקת הבורסה מכתב ויתור כאמור. החברה מתחייבת שלא יחול שינוי בכמות המניות הרדומות החל ממועד פרסום דוח הצעת המדף ועד ליום הקובע.

4. פרטי ההצעה בדרך של זכויות

4.1 הגדרות

בדוח הצעת מדף זה תהיה למונחים הבאים המשמעות שלהלן:

4.10 ש"ח עבור יחידת זכות אחת.	"דמי ניצול הזכויות"
יום ה' 11 באפריל 2024. פורסם לאחר היום הקובע תיקון לדוח הצעת המדף או דוח הצעת מדף מתוקן, ללא שינוי מבנה ההנפקה, לא ישונה היום הקובע כפי שנקבע בדוח הצעת המדף המקורי.	"היום הקובע"
זכאים רשומים וזכאים בלתי רשומים.	"זכאים"
בעלי ניירות הערך המזכים הרשומים ביום הקובע במרשם בעלי המניות של החברה, ולמעט החברה לרישומים.	"זכאים רשומים"
בעלי ניירות הערך המזכים המחזיקים ביום הקובע בניירות הערך המזכים שלא באמצעות החברה לרישומים.	"זכאים בלתי רשומים"
היום הקובע, קרי: יום ה' 11 באפריל 2024.	"יום המסחר אקס זכויות"

יום ד' 24 באפריל 2024.	"יום המסחר בזכויות"
יום בו מתקיים מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.	"יום מסחר"
כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.	"יום עסקים"
המניות הרגילות הקיימות בהון המניות המונפק והנפרע של החברה (לא כולל המניות הרדומות של החברה) ואופציות חברת הניהול ביום הקובע.	"ניירות הערך המזכים"
יום המסחר השלישי לאחר יום המסחר בזכויות, דהיינו יום ד' 1 במאי 2024.	"היום האחרון לניצול הזכויות"
היום האחרון לניצול הזכויות, דהיינו יום ד' 1 במאי 2024.	"יום תשלום דמי ניצול הזכויות"
לגבי זכאים בלתי רשומים – יום המסחר בזכויות, דהיינו יום ד', 24 באפריל 2024, בשעה שתיקבע על ידי חבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק בניירות הערך המזכים. לגבי זכאים רשומים – יום א', 21 באפריל 2024 (יום המסחר האחרון לפני יום המסחר בזכויות), עד לשעה 12:00 בצהריים.	"המועד האחרון למסירת הודעות לניצול הזכויות"

4.2. הודעות על זכויות

סמוך ככל האפשר לאחר היום הקובע תשלח החברה בדואר רשום או במסירה אישית לכל הזכאים הרשומים ולחברה לרישומים, מכתבי זכויות בגין ניירות הערך להם הם זכאים בהצעת הזכויות בצירוף עותק מדוח הצעת המדף וטופס בקשה לניצול הזכויות (להלן: "טופס בקשה").

במכתבי הזכויות יפורטו דרכי הפעולה האפשריות כמפורט בסעיפים 4.5 ו-4.6 להלן.

מכתבי הזכויות ניתנים לפיצול ולוויתור לטובת צד שלישי ביחידות שלמות בלבד על ידי מילוי וחתימת הטפסים המצורפים למכתבי הזכויות והעברתם לחברה בצירוף מכתבי הזכויות וזאת עד למועד האחרון למסירת הודעות לניצול הזכויות. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול האמור והיטלים אחרים, אם יהיו, יחולו על מבקש הפיצול וישולמו על ידו.

חוקי העזר של מסלקת הבורסה קובעים כי הזכאים הבלתי רשומים יקבלו מאת חברי הבורסה שבאמצעותם הם מחזיקים בניירות הערך המזכים, הודעות מתאימות המציינות את דרכי הפעולה האפשריות כאמור בסעיף 4.5 להלן.

4.3. שברי זכויות

ביחס למחזיקים הרשומים, למעט החברה לרישומים, החברה לא תתחשב בשברי הזכויות, דהיינו בזכות לקבל פחות מיחידה שלמה אחת. יובהר כי זכאי רשום המעוניין לקבל תמורה בגין שברי זכויות כאמור, ידרש להעביר את ניירות הערך המזכים על שם החברה לרישומים ולהפוך לזכאי בלתי רשום לא יאוחר מיום מסחר אחד לפני יום המסחר בזכויות. משביצע את האמור תחולנה עליו ההוראות החלות על זכאי בלתי רשום כמפורט להלן.

שברי הזכויות להם זכאים הזכאים הבלתי רשומים, 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 של חשבונותיהם לא יאוחר מחמישה עשר (15) ימים לאחר מכירתם כאמור.

4.4. המסחר בזכויות

ניתן לקנות ולמכור בבורסה זכויות שתונפקנה על פי דוח הצעת המדף, באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר בזכויות. יחידת המסחר בזכויות תהיה הזכות לרכישת יחידת זכות אחת, המורכבת ממניה רגילה אחת של החברה.

מי שרכש זכויות ביום המסחר בזכויות יודיע לחבר הבורסה באמצעותו הוא מחזיק, עד היום האחרון לניצול הזכויות, בשעה שתקבע לכך על ידי חבר הבורסה, אם הוא מנצלן ואם לאו. אם לא תינתן הודעה כאמור, הזכויות לא תנוצלנה והן תפקענה.

הופסק המסחר, ביום המסחר בזכויות, בניירות הערך המזכים או בזכויות, למשך יותר מ-45 דקות, ולא חודש באותו יום המסחר, אז יתקיים יום מסחר נוסף בזכויות ביום המסחר הבא בו יתקיים מסחר, והיום האחרון לניצול הזכויות ויום תשלום דמי ניצול הזכויות ידחו בהתאמה.

הופסק המסחר ביום המסחר בזכויות בניירות הערך המזכים או בזכויות והפסקת המסחר אינה עולה על חמישה (5) ימי מסחר רצופים, יישארו בתוקף הוראות הלקוח לעניין המסחר בזכויות, אלא אם כן נתן הלקוח הוראה אחרת. נמשכה הפסקת המסחר למעלה מחמישה (5) ימי מסחר רצופים תבטלנה הוראות הלקוח.

4.5. ניצול הזכויות או מכירתן על-ידי זכאים בלתי רשומים

בהתאם לחוקי העזר של מסלקת הבורסה, חברי הבורסה ישלחו הודעות לזכאים הבלתי רשומים, המחזיקים ביום הקובע בניירות הערך המזכים באמצעות אותם חברי בורסה. בהודעה יפרט חבר הבורסה את דרכי הפעולה האפשריות של המחזיק הבלתי רשום בגין זכויות הרשומות לזכותו כדלקמן: (1) לנצל את הזכויות; (2) למכור את הזכויות; (3) לא למכור ולא לנצל את הזכויות; כל אחד מחברי הבורסה יציין בהודעתו כי אם לא תתקבל הוראה כלשהי מהזכאים הבלתי רשומים, עד יום המסחר בזכויות בשעה שקבועה בנהליו, ימכור אותו חבר בורסה את הזכויות ביום המסחר בזכויות.

עד למועד האחרון למסירת הודעה לניצול הזכויות, הזכאים הבלתי רשומים יודיעו לחברי הבורסה שבאמצעותם הם מחזיקים בניירות הערך המזכים: (1) כי הם מנצלים את הזכויות; או (2) כי ברצונם למכור את כל הזכויות או חלקן, בהגבלת שער או ללא הגבלת שער; או (3) כי ברצונם שלא למכור ולא לנצל את הזכויות. הימנעות ממתן הודעה כאמור על ידי זכאים בלתי רשומים תיחשב כהוראה למכור את הזכויות ללא הגבלת שער. נתן זכאי בלתי רשום הודעה על ניצול הזכויות, יהיה רשאי לבטלה בהודעה לחבר הבורסה, באמצעותו הוא מחזיק בניירות הערך המזכים, עד היום האחרון לניצול הזכויות.

עד ליום האחרון לניצול זכויות, בשעה שתיקבע על ידי חבר הבורסה, יודיע זכאי בלתי רשום המחזיק בזכויות לחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את זכויותיו, אם הוא מנצלן או לאו. לא תינתן הודעה כאמור, הזכויות שבידי אותו מחזיק לא תנוצלנה, למעט זכויות שהיו בידי המחזיק לפני יום המסחר בזכויות ושהודיע על ניצולן עד למועד האחרון למסירת הודעה כאמור לעיל ולא נתן הודעה אחרת לחבר הבורסה לאחר יום המסחר בזכויות.

בהתאם לחוקי העזר של מסלקת הבורסה, ביום האחרון לניצול הזכויות יגישו חברי הבורסה למסלקה

בכתב לא יאוחר מהשעה 12:00 בבוקר את בקשות הניצול לגבי כמות הזכויות הרשומה לרשותם במסלקה. חבר שלא יגיש בכתב את בקשת הניצול, כאמור לעיל, תראה אותו המסלקה כמי שביקש לא לנצל את הזכויות והזכויות תפקענה.

לא יאוחר מיום תשלום דמי ניצול הזכויות תועבר לחברה התמורה עבור הזכויות שנוצלו על ידי זכאים בלתי רשומים כאמור לעיל וזאת באמצעות חברי הבורסה שבאמצעותם הם ניצלו את הזכויות כאמור ובאמצעות מסלקת הבורסה.

יודגש כי לוחות הזמנים האמורים הינם בכפוף לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהנחיות הבורסה כפי שהם במועד פרסום דוח הצעת המדף.

4.6. ניצול הזכויות או מכירתן על ידי זכאים רשומים

זכאים רשומים יהיו זכאים לנצל את זכויותיהם או לא לנצלן. החברה לא תטפל במכירת זכויות על ידי זכאים רשומים שיבקשו זאת.

זכאי רשום המעוניין למכור את זכויותיו יהיה חייב, כתנאי לביצוע המכירה, להעביר את הזכויות על שם החברה לרישומים לא יאוחר מיום מסחר אחד לפני יום המסחר בזכויות, ומשביצע את האמור, תחולנה עליו ההוראות החלות על זכאי בלתי רשום.

הודעה על ניצול הזכויות תינתן באמצעות מסירת מכתב הזכויות וכן בקשה לניצול הזכויות על גבי טופס הבקשה כשהם מלאים וחתומים כהלכה, בצירוף המחאה לפקודת החברה (אשר מועד פירעונה יהא לא יאוחר מיום תשלום דמי ניצול הזכויות) או אישור על ביצוע העברה בנקאית לזכות החברה במלוא סכום התמורה עבור הזכויות המבוקשות, לתשלום לא יאוחר מיום תשלום דמי ניצול זכויות. אם לא תתקבל הודעה על ניצול זכויות כאמור לעיל על ידי הזכאים הרשומים או אם לא תיפרע ההמחאה האמורה, או אם לא יתקבל אישור על ביצוע העברה בנקאית כאמור עד למועד האחרון לניצול הזכויות, יראו את הזכויות כאילו לא נוצלו והן תפקענה. למנצלי הזכויות לא תעמוד זכות קיזוז כנגד החברה בגין סכום שעליהם לשלם לצורך ניצול הזכויות.

4.7. ניצול שוטף של הזכויות

על פי הנחיות הבורסה, הזכויות ניתנות לניצול שוטף בכל עת, החל מיום המסחר הבא לאחר היום הקובע, קרי יום א', 14 באפריל 2024, ועד ליום המסחר הקודם ליום המסחר בזכויות, קרי, יום א', 21 באפריל 2024 (להלן: "תקופת הניצול"), בהתאם להוראות המפורטות להלן:

4.7.1. זכאים רשומים אשר יבקשו לנצל את זכותם לניצול שוטף של זכויותיהם, או חלק מהן, ימסרו לחברה במשרדה הרשום (רח' אבא הלל סילבר 12, קומה 10, בניין ששון חוגי, ר"ג) בתקופת הניצול, את מכתבי הזכויות והבקשה לניצול הזכויות כשהם מלאים וחתומים כהלכה, בצירוף המחאה לפקודת החברה במלוא סכום התמורה עבור היחידות המבוקשות, לתשלום ביום הבקשה. אם לא תיפרע ההמחאה הנ"ל, יראו את הזכויות כאילו לא נוצלו והן תפקענה.

4.7.2. זכאים בלתי רשומים המבקשים לנצל את זכותם לניצול שוטף של זכויותיהם או חלק מהן, יודיעו על כך לחברי הבורסה שבאמצעותם הם מחזיקים את ניירות הערך המזוכים בתקופת הניצול ויצרפו את התמורה בגין היחידות המבוקשות על פי לוח הזמנים כדלקמן:

(א) בקשת זכאי בלתי רשום בדבר ניצול זכויותיו שתתקבל עד לשעה 12:00 במשרדי חבר הבורסה, תועבר על ידי חבר הבורסה למסלקת הבורסה לא יאוחר משעה 12:00 ביום

המסחר הבא אחריו.

(ב) קיבלה המסלקה הודעה מחבר הבורסה בדבר ניצול הזכויות עד לשעה 12:00, תחייב מסלקת הבורסה את חבר הבורסה בתמורה הכספית ותזכה בה בהתאם את החברה לרישומים וזאת לא יאוחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא לאחר שנמסרה לה ההודעה כאמור.

(ג) קיבלה החברה לרישומים הודעת זיכוי כאמור לעיל עד שעה 12:00, תעביר החברה לרישומים את בקשת הניצול למשרדי החברה לא יאוחר משעה 12:00 ביום המסחר הבא אחריו.

(ד) כל הודעה מאלה המנויות בסעיף קטן (א) עד (ג) לעיל שתתקבל לאחר השעה 12:00 מידי יום מסחר, תיחשב כאילו התקבלה לפני השעה 12:00 ביום המסחר שלאחריו.

4.7.3 החברה תקצה באופן שוטף את ניירות הערך בגינם הוגשו בקשות לניצול שוטף, לאחר קבלת מלוא התמורה בגינם, ותפנה לבורסה סמוך לאחר הקצאתם בבקשה לרשום למסחר בה.

4.7.4 זכאי רשום אשר ינצל את זכויותיו כאמור, יהיה רשאי למכור את ניירות הערך שיוקצו לו בגין ניצול הזכויות עם קבלתן, וזכאי בלתי רשום אשר ינצל את זכויותיו כאמור, יהיה רשאי למכור את ניירות הערך שיוקצו לו עקב ניצול הזכויות, עם מסירת הודעת הניצול לחבר הבורסה באמצעותו הוא מחזיק את ניירות הערך הקיימים שבגינן הוא זכאי לזכויות.

4.7.5 על אף האמור לעיל, הושעה המסחר במניות החברה במהלך תקופת הניצול, לא תהיינה הזכויות ניתנות לניצול החל מיום המסחר השישי (6) הרצוף להשעיית המסחר ועד לתום השעיית המסחר. הודעות לניצול הזכויות שהתקבלו עד ליום השישי (6) כאמור ושטרם בוצעו, תהיינה מבוטלות.

יודגש כי לוחות הזמנים בקשר עם הניצול השוטף לעיל הינם בכפוף לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהנחיות הבורסה, כפי שהם במועד פרסום דוח הצעת המדף.

4.8 המסחר בבורסה "אקס זכויות"

המניות הקיימות בהון החברה יסחרו בבורסה אקס זכויות החל מיום המסחר אקס זכויות שהינו היום הקובע, דהיינו ביום ה', 11 באפריל 2024.

4.9 מרשם בעלי המניות

מרשם בעלי המניות של החברה יהיה פתוח מתאריך פרסום דוח זה (כולל) ועד לתום יום המסחר בזכויות, דהיינו החל מיום 4 באפריל 2024 ועד ליום 24 באפריל 2024.

4.10 זכויות שלא נוצלו

זכויות שלא נוצלו בהתאם להוראות דוח הצעת מדף זה או שלא שולמה תמורתן, עד ליום האחרון לניצול הזכויות, תפקענה ולא תקנינה כל זכות למחזיקים בהן ולא יוקצו ניירות ערך בגינן. מובהר כי למנצלי הזכויות לא עומדת זכות קיזוז כנגד החברה בגין הסכום שעליהם לשלם.

4.11 החשבון המיוחד לזכויות

לא יאוחר מהיום הקובע תפתח החברה לרישומים בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד נושא פירות על שם החברה (להלן: "החשבון המיוחד לזכויות"). החשבון המיוחד לזכויות ינוהל באופן בלעדי על-

ידי החברה לרישומים עבור ובשם החברה, בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. החברה לרישומים תעביר לחשבון המיוחד לזכויות את כל הכספים שיתקבלו על-ידה (לרבות הפירות שיתקבלו בגינם), כמפורט בסעיפים 4.5, 4.6 ו-4.7 לעיל.

4.12. תעודות ומכתבי הקצאה

הקצאת ניירות הערך המזכים במסגרת הנפקת הזכויות תיעשה כדלקמן:

4.12.1. לא יאוחר מיום מסחר אחד לאחר יום תשלום דמי ניצול הזכויות ובכפוף לקבלת התשלום המלא בגינן אצל החברה, תשלח החברה תעודות מניה לזכאים הרשומים ולחברה לרישומים (לטובת הזכאים הבלתי רשומים), אשר ניצלו את זכויותיהם בהתאם לדוח הצעה זה בגין המניות הכלולות ביחידות שהזכויות לרכישתם נוצלו על ידם.

4.12.2. תעודות המניה יהיו ניתנות 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.

4.13. בעל השליטה בחברה

נכון למועד דוח הצעת מדף זה ולמיטב ידיעת החברה אין בחברה בעל שליטה.

4.14. ניצול זכויות על ידי בעלי עניין

נכון למועד זה לא ניתנו התחייבויות של בעלי עניין בחברה לניצול הזכויות.

4.15. התאמות למחזיקי אופציות (סדרה יד')

בהתאם לתנאי אופציות סדרה יד' של החברה, בכפוף לאמור להלן, ככל שבתקופת המימוש, תוצענה לבעלי המניות של החברה, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, מחיר המימוש של כתבי האופציה יותאם למרכיב ההטבה בזכויות, על ידי הכפלתו ביחס שבין שער הבסיס של המניה "אקס זכויות" לבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון שלפני יום ה"אקס".

4.16. חיתום

ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

5. הימנעות מעשיית הסדרים

5.1. החברה והדירקטורים – בחתימתם על דוח הצעת מדף זה, מתחייבים להימנע מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף, בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות ערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף למכור את ניירות הערך שרכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

5.2. החברה והדירקטורים – בחתימתם על דוח הצעת מדף זה, מתחייבים להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' כלשהו, בקשר עם רישום והצעת ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 5.1 לעיל.

5.3. החברה והדירקטורים – בחתימתם על דוח הצעת מדף זה, מתחייבים להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו, בקשר עם רישום והצעת ניירות הערך שיוצעו על פי דוח הצעת מדף זה, הפצתם ופיזורם

בציבור, שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 5.1 לעיל.

6. היתרים ואישורים

- 6.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין לפרסום דוח הצעת המדף.
- 6.2. החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את המניות המוצעות בדרך של זכויות והבורסה נתנה את אישורה לכך.
- 6.3. החברה תפנה לבורסה תוך שלושה (3) ימי מסחר לאחר יום תשלום דמי ניצול הזכויות, או לאחר כל ניצול שוטף של זכויות, ככל שיהיה, לפי העניין, בבקשה לרשום בה למסחר את המניות שינבעו ממימוש הזכויות.
- 6.4. **אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף, למהימנותם ולשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בדוח או על המחיר בו הם מוצעים.**

7. מיסוי

בשנים האחרונות נערכו מספר תיקונים המשנים באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 ("הפקודה"), הנוגעות למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה.

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

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. ההוראות הכלולות בדוח הצעת המדף בדבר מיסוי ניירות הערך אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בדוח הצעת המדף, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע וכן אנו ממליצים לפנות לקבלת יעוץ מקצועי בהתאם לנתונים של כל משקיע.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל.

יצוין כי ביחס ליחיד שהיה ל"תושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור יפנו לקבלת יעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל.

עוד יצוין כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה" או כ"בעלי מניות מהותיים" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

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

לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים על פי דוח ההצעה (להלן בסעיף זה: "נייר הערך" או "ניירות הערך") הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

7.1. רווח הון ממכירת ניירות הערך

7.1.1. בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל אשר ההכנסה ממכירת ניירות הערך אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" (לסעיפים 1 ו-12) לפקודה, חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 125%,¹¹ ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה¹² במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו לא יעלה על 30%. יצוין, כי על אף האמור לעיל, על רווח הון ממכירת ניירות ערך, שאינם צמודים למדד, חלים שיעורי מס שונים. כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך יחויב רווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(א) ו-101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 12) לפקודה. במקרה זה יחויב היחיד בשיעור מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2024 לפני מס יסף, כהגדרתו להלן).

7.1.2. נוסף על כך, יחיד אשר הכנסתו החייבת לשנת 2024 עלתה על סך של 721,561 ש"ח (הסכום נכון לשנת 2024 ומתעדכן כל שנה בהתאם למדד המחירים לצרכן), יהא חייב במס יסף בשיעור של 3% נוספים על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור בהתאם לסעיף 121ב(א) לפקודה. הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תיכלל רק אם שווי מכירתה עולה על 5,382,285 ש"ח (הסכום נכון לשנת 2024 ומתעדכן בכל שנה בהתאם למדד המחירים לצרכן) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "מס יסף").

7.1.3. חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126א) לפקודה (בשנת 2024 - 23%).

7.1.4. בהתאם להוראות סעיף 94 לפקודה, היות וההצעה על פי דוח הצעת מדף זה, תהיה בדרך של זכויות לבעלי המניות של החברה, ייחוס מרכיב ההטבה בזכויות שהוקצו (להלן: "הזכויות") גם למניות הקיימות שמכוחן הוקצו הזכויות לבעלי המניות של החברה (להלן: "המניות העיקריות"), והמחיר המקורי של הזכויות וכן של המניות העיקריות יותאם באופן יחסי על מנת לשקף את ייחוס מרכיב ההטבה כאמור. כמו כן, לעניין יום הרכישה של הזכויות, יראו את מרכיב ההטבה בזכויות כאילו נרכש ביום שבו נרכשה המניה העיקרית.

¹¹ ככל והמניה נרכשה לאחר 1.1.2003

¹² כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה, קרי מי שמחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר, ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי שליטה בחברה.

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

7.1.6. ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם), כמשמעותו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם להוראות סעיף 97(ב)(2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין כאמור לפי סעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, ככלל, אפשר שיחולו הוראות פטור של אמנה למניעת מיסוי כפל (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, הכל בהתאם להוראות האמנה, ובכפוף להמצאה מראש של אישור לפטור מניכוי מס במקור מרשות המיסים.

7.1.7. יחד עם זאת, הפטור ממס לרווחי הון שניתן לתושבי חוץ במכירת מניות ערך הנסחרים בבורסה (סעיף 97(ב)(2)) לפקודה לא יחול על מכירת מניות הקרן, בשל הסייג בפקודה הממעט מתחולת הפטור מכירה של מניה בקרן להשקעות במקרקעין. כמו כן, לא תחול הוראת הפטור ממס רווח הון בשל מכירת ניירות ערך בחברה תושבת ישראל שניתן לתושב חוץ (סעיף 97(ב)(3) לפקודה) לגבי מכירת ניירות ערך בקרן להשקעות במקרקעין. אי תחולת הפטור נובעת מהסייג שנקבע בסעיף 97(ב)(3) לפקודה לפיו הפטור לא יחול מקום בו עיקר נכסי החברה הם זכויות במקרקעין בישראל.

7.1.8. לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 (להלן: "**תקנות הניכוי מתמורה**"), חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות ערך, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי, כאשר המוכר הינו יחיד, בנייר ערך לא צמוד ינכה בשיעור של 15% מרווח ההון הריאלי. כאשר המוכר הינו חבר בני אדם, החייב ינכה מס בשיעור מס חברות (23% לשנת 2024), הכל בכפוף לאישור, שיומצא מראש, לפטור (או לשיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים וכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע. לתושב חוץ לא ינוכה מס במקור כאמור בהתקיים תנאים מסוימים הקבועים בתקנות הניכוי מהתמורה. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין והמפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים) התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית**"), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם. יצוין, כי באם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור כמפורט לעיל מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה בגין מכירה כאמור.

7.1.9. ניכוי המס במקור יבוצע באמצעות חברי הבורסה.

7.2. קיצוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים

7.2.1. לגבי קיצוז הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים, יותר ככלל, קיצוז הפסד הון, שאילו היה רווח הון היה חייב במס בידי מקבלו (יחיד או חבר בני אדם), שהיה בשנת המס ממכירת נייר ערך כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, בישראל או מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5).

7.2.2. בתקנה 9 לתקנות הניכוי מהתמורה נקבע כי במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור על ידי המשלם, בין היתר, ממכירת ניירות ערך נסחרים (להלן: "ניירות סחירים") יקוזז החייב 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.

7.2.3. בהתאם להוראות סעיף 92(א)(4) לפקודה, הפסד הון שנוצר בשנת המס ניתן יהיה לקיצוז גם כנגד ריבית או דיבידנד ששולם בגין אותו נייר ערך ו/או כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס (ובלבד ששיעור המס החל על ריבית ודיבידנד מנייר הערך האחר כאמור לא עולה על השיעור הקבוע במסגרת סעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2024) לגבי חבר בני אדם ובשיעור הקבוע בסעיף 125ב(1) או 125ג(ב) לפי העניין לגבי יחיד. קיצוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיצוז הפסד הון כנגד רווחי הון או כנגד הכנסות ריבית או דיבידנד כאמור. בהקשר זה יוער, כי במידה שמדובר ביחיד בעל מניות מהותי המוטל עליו מס דיבידנד בשיעור של 30%, לא יותר קיצוז כאמור.

7.2.4. הפסד שלא ניתן לקוזזו כאמור לעיל, יקוזז כנגד רווח הון בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

7.2.5. בכל הנוגע לקיצוז הפסדים מניירות ערך סחירים שנוצרו קודם לשנת 2006 קיימות מגבלות נוספות לגבי אופן הקיצוז אשר נקבעו בהוראות התחולה לסעיף 92 לפקודה לפני תיקון 147.

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

7.3. שיעור המס שיחול על הכנסות מדיבידנד בגין מניות החברה

7.3.1. הסדר המיסוי אשר נקבע בפקודה למיסוי הכנסותיה של קרן להשקעות במקרקעין, קובע כי הכנסתה החייבת של החברה לצורכי מס אשר מועברת לבעלי מניותיה, תחויב במס בידי בעל המניות בלבד במועד שבו הועברה אליהם (ללא מיסוי החברה בשיעור מס החברות ולאחר מכן מיסוי בעלי המניות בגין הדיבידנד המחולק להם). דהיינו, לצורך חישוב המס, ולקביעת שיעורי המס, תיחשב ההכנסה החייבת של קרן השקעות במקרקעין שחולקה לבעלי המניות, כאילו הופקה במישרין על-ידי בעלי המניות, והכל בהתאם לחריגים ולתנאים אשר יפורטו להלן. על אף האמור לעיל, הפסדים אשר החברה תצבור, לא ייוחסו

לבעלי המניות ולא יותרו בקיזוז הכנסתם.

7.3.2 הכלל: סיווג ההכנסות יהיה בהתאם לסיווג ההכנסות בקרן – ככלל, סיווגה של "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" בידי בעלי המניות יהיה בהתאם לסיווג אותן הכנסות שחולקו כפי שסווגו בידי הקרן. כך למשל, הכנסות מדמי שכירות, הכנסות מרווח הון ושבח מקרקעין ממכירת מקרקעין מניבים, שחולקו לבעלי המניות, יסווגו בידי בעלי המניות כפי שסווגו בידי הקרן. עם זאת, לכלל זה נקבעו מספר חריגים כמפורט להלן.

7.3.3 ההכנסה החייבת לא תיחשב להכנסה מיגיעה אישית – "ההכנסה החייבת של בעלי המניות" שהועברה לבעלי המניות לא תיחשב בידיהם כהכנסה מיגיעה אישית.

7.3.4 סיווג ה"הכנסה בסכום הוצאות הפחת" שהועברה לבעלי המניות - קרי, הכנסה בסכום הוצאות הפחת שניתן לנכות לפי הפקודה, והכל בשל מקרקעין מניבים בלבד, שהועברה לבעלי המניות, תיחשב לצורכי מס בידי בעלי המניות כהכנסה מרווח הון או משבח מקרקעין, לפי העניין. כלומר, לפי נכס המקרקעין שממנו נתבע מרכיב הוצאות הפחת על ידי קרן ההשקעות במקרקעין.

7.3.5 רק הכנסה חייבת (הכוללת מס שבח מקרקעין) שהיא סכום חיובי תיוחס לבעלי המניות. הפסדים שצברה קרן להשקעות במקרקעין לא ייוחסו לבעלי המניות והם יועברו לשנים הבאות לקיזוז רק ברמת הקרן ולפי הוראות קיזוז הפסדים הקבועות בפקודה. כמו כן, האמור יחול רק לגבי סכומים אשר חולקו בפועל ובמועד לבעלי המניות ובהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 9א64 לפקודה. הכנסות חייבות שוטפות, אשר ניתן לפי הוראות הסעיף שלא לחלקן עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת – הכנסות אלה יתחייבו בשיעור מס חברות בידי החברה ובמידה שהיא תרצה לחלק אותם לבעלי המניות, הם יחויבו במס נוסף בגין קבלת הדיבידנד.

7.3.6 עקרון השקיפות כאמור לעיל, יחול לגבי הכנסות שחולקו בפועל לבעל המניות (לפחות 90% מההכנסה החייבת של הקרן). המועד בו הועברה ההכנסה החייבת לבעל המניות, יהא מועד החיוב במס, ללא קשר למועד הפקת ההכנסה בידי קרן להשקעות במקרקעין. כך לדוגמא, אם הכנסה הופקה בידי קרן להשקעות במקרקעין בשנת 2024, אך חולקה לבעל המניות בשנת 2025, הרי שההכנסה תיכלל במסגרת הדיווח על הכנסותיו לשנת 2025.

7.3.7 היות והכנסות האמורות לעיל מומסות ברמת בעל המניות, לא יחול על חלוקת הכנסה זו, מס על דיבידנד.

7.3.8 יחד עם זאת, יודגש כי השקיפות כאמור תחול רק לגבי הכנסות שחולקו בפועל לבעלי המניות ובהתאם לתנאים שבסעיף 9א64 לפקודה, כך שלגבי הכנסות חייבות שלא חולקו, אלו יחויבו במס, כמו בכל חברה אחרת, באופן דו שלבי, קרי, הן ברמת הקרן והן ברמת בעל המניות כדיבידנד לכשיחולקו לבעל המניות.

7.3.9 להלן הוראות המיסוי על הכנסות מדיבידנד לגבי חלוקת ההכנסה שלא מוסתה ישירות כהכנסתו של בעל המניות כאמור בסעיף לעיל. ככלל, דיבידנד שמקורו במניות חברה מוחזקת, ובלבד שאינו דיבידנד שמקורו במפעל מאושר או מפעל מוטב או מפעל מועדף כהגדרתם בחוק לעידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן: "חוק העידוד"), יהיה חייב,

בהתאם לסעיף 125ב(1) לפקודה, במס בידי יחידים תושבי ישראל בשיעור של 25%, למעט לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, אשר שיעור המס לגביו יהיה, בהתאם לסעיף 125ב(2) לפקודה, 30%.

7.3.10 סעיף 126(ב) לפקודה קובע, כי בחישוב הכנסתו החייבת של חבר בני אדם (למעט חברה משפחתית), לא תיכלל הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל ואשר נתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם אחר החייב במס חברות ואינו דיבידנד שמקורו במפעל מאושר או מפעל מוטב או מפעל מועדף. דיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או נצמחו מחוץ לישראל וכן דיבידנד שמקורו מחוץ לישראל, יהיה חייב במס חברות בשיעור של 23% (או כפי שיהיה מעת לעת). דיבידנד המתקבל בידי חברה משפחתית יחויב בשיעור של 25% למעט אם "הנישום המייצג" הינו "בעל מניות מהותי" בחברה המחלקת, שאז הדיבידנד ימוסה בשיעור של 30%. דיבידנד בידי תושב חוץ שאינו בעל מניות מהותי יהיה חייב בשיעור של 25%, דיבידנד בידי יחיד או חבר בני אדם תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי, במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו, ימוסה בשיעור של 30% והכל כפוף לאמנות המס עליהן חתומה מדינת ישראל וקבלת אישור מתאים מרשות המיסים שיומצא מראש.

7.3.11 דיבידנד המתקבל בידי קרן נאמנות חייבת יחויב במס בהתאם לשיעורי המס החלים על היחיד שההכנסה אינה הכנסה מעסק או משלח יד בידי אלא אם נקבע במפורש אחרת. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים אחרים הפטורים ממס בהתאם לסעיף 9(2) לפקודה, יהיו פטורים ממס בגין דיבידנד כאמור, ובלבד שההכנסות כאמור אינן מהוות בידיהם הכנסה "מעסק" או "משלח יד" ובכפוף לתנאים אשר בסעיף 9(2) לפקודה כאמור.

7.3.12 בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005, שיעור המס שיש לנכות במקור על דיבידנד ליחיד ולתושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) בגין החזקתם במניות החברה, לרבות בחלוקה לבעל מניות שהינו בעל מניות מהותי בחברה, במועד קבלת הדיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו ואשר מניותיו רשומות ומוחזקות בחברת הרישומים, יהיה בשיעור של 25%. לגבי יחיד או תושב חוץ שהינו בעל מניות מהותי אשר מניותיו אינן רשומות ואינן מוחזקות בחברת הרישומים ינוכה מס במקור בשל הכנסות מדיבידנד כאמור בשיעור של 30%. מובהר כי שיעור ניכוי המס במקור לתושב הזר יהיה כפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס שנכרתה עם מדינת התושבות של התושב הזר.

7.3.13 לא ינוכה מס במקור בגין תשלומים לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. כמו כן, ככל שלגבי הדיבידנד נקבע שיעור מס מוגבל על פי דין, ינוכה מס במקור על פי השיעור שנקבע גם אם בעל המניות הינו חבר בני אדם תושב ישראל. לגבי תושב חוץ, שיעור ניכוי במקור יהיה בכפוף גם להוראות האמנה למניעת כפל מס שנכרתה בין מדינת ישראל למדינת התושבות של המקבל וקבלת אישור מתאים מרשות המיסים מראש.

7.3.14 החל מיום 1 בינואר 2013, ניכוי מס במקור מדיבידנד ששילם חבר בני אדם תושב ישראל שמניותיו רשומות למסחר בבורסה בשל מניות המוחזקות בחברה לרישומים, יהיה באמצעות מוסד כספי.

7.3.15. ככל שניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעה 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). כמו כן, שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושב חוץ עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, כפוף לאמנות למניעת כפל מס כאמור לעיל.

7.4. שיעור המס שיחול בקשר להכנסות החייבות שהועברו לבעלי המניות

להלן פירוט שיעורי המס שיחולו על סוגי הכנסות חייבות של בעלי המניות שהועברו אליהם, ובהתאם לסוג בעלי המניות:

7.4.1. חלוקות שמקורן בהכנסות לפי סעיף (1)2 או (6)2 לפקודה ממקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה וכן בחלוקות שמקורן ברווחי הון או בשבח מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה (שלא ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה), וכן חלוקות שמקורן ב"הכנסות בסכום הוצאות הפחתה":

(א) יחיד (לרבות תושב חוץ) – 20%. שיעור זה יחול גם לגבי חברה משפחתית ושותפות (בגין השותפים בה שהם יחידים). כמו כן יחול מס יסף כאמור בסעיף 7.1.2 לעיל.

(ב) חברה (לרבות תושבת חוץ) – 20%.

(ג) מוסד ציבורי – פטור ממס בגין הכנסות מדמי שכירות (הכנסות שוטפות), ומחצית פטור ממס בגין מכירת מקרקעין.

(ד) קרן נאמנות חייבת – שיעור המס השולי כמו יחיד כאמור לעיל.

(ה) קרן נאמנות פטורה – 0%.

(ו) קופת גמל לגיל פרישה או מוסד ציבורי, כהגדרתם בסעיף 9(2) לפקודה – 0%.

(ז) תושב מדינה גומלת המנהל תוכנית חסכון לגיל פרישה או תוכנית חסכון לטווח ארוך, הדומה במהותה לקופת גמל וכן קרן פנסיה תושבת מדינה גומלת – 0%.

7.4.2. חלוקות שמקורן בהכנסה חייבת אחרת (כגון: דמי שכירות ממקרקעין מניבים שאינם דיור להשכרה):

(א) יחיד (לרבות תושב חוץ) - בשיעור המס המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה. שיעור זה יחול גם לגבי חברה משפחתית ושותפות (בגין השותפים בה שהם יחידים). כמו כן יחול מס יסף כאמור בסעיף 7.1.2 לעיל.

(ב) חברה (לרבות תושבת חוץ) - מס חברות (כיום 23%).

(ג) קרן נאמנות חייבת – שיעור המס כמו יחיד כאמור לעיל.

(ד) קרן נאמנות פטורה – 0%.

(ה) קופת גמל לגיל פרישה או מוסד ציבורי, כהגדרתם בסעיף 9(2) לפקודה – 0%

(ו) תושב מדינה גומלת המנהל תוכנית חסכון לגיל פרישה או תוכנית חסכון לטווח ארוך, הדומה במהותה לקופת גמל וכן קרן פנסיה תושבת מדינה גומלת – 0%.

7.4.3. חלוקות שמקורן בהכנסות חריגות" בהתאם לסעיף 2א64(א):

(א) יחיד (לרבות תושב חוץ), חברה (לרבות תושבת חוץ), קרן נאמנות חייבת, מוסד ציבורי, קופת גמל (לקיצבה, לתמלוגים או לפיצויים) וקופת גמל זרה/קרן פנסיה זרה – ללא זכאות לפטור, לניכוי או לקיזוז - 70%.

(ב) קרן נאמנות פטורה – 60% (מס זה ייחשב כמס סופי של הקרן והיא לא תהיה זכאית לכל פטור, ניכוי, זיכוי או קיזוז).

7.4.4. חלוקות שמקורן ברווח הון/שבח מקרקעין ממכירת מקרקעין מניבים שאינם דיור להשכרה (כגון: רווח הון מכירת נכס עסקי אחר): יחיד – 25%, חברה – מס חברות (כיום 23%), קרן נאמנות פטורה וקופת גמל – 0%.

התיאור לעיל הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל מבקש לרכוש מניות על-פי דוח הצעת המדף, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל המניות המוצעות.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. האמור לעיל אינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל או תיאור ממצה של הוראות המס הנוגעות למיסוי ניירות ערך, ואינו בא במקום ייעוץ מקצועי בנדון, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מוצע כי רוכשי ניירות הערך המוצעים יפנו לקבלת יעוץ מקצועי בהתאם לנתונים המיוחדים הנוגעים לכל רוכש נייר ערך.

8. 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.

9. תמורת ההנפקה וייעודה

9.1. התמורה הצפויה לחברה כתוצאה ממימוש הזכויות על פי דוח הצעת מדף זה, בהנחה של ניצול מלוא הזכויות המוצעות בדוח הצעת מדף זה על פי הכמות המינימלית, תהיה כמפורט להלן:

התמורה הצפויה ברוטו ¹³ -	כ-62,097 אלפי ש"ח
בניכוי הוצאות הנפקה (אומדן בלבד) ¹⁴ -	כ-91 אלפי ש"ח
התמורה הצפויה נטו-	כ-62,006 אלפי ש"ח

9.2. לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

¹³ בהנחה של ניצול מלוא הכמות המינימלית של יחידות הזכות על פי דוח הצעת מדף זה אך בהנחה שלא תמומשנה אופציות (סדרה יד') לפני המועד הקובע.

¹⁴ הכוללות בין היתר, שכ"ט יועצים מקצועיים, תוספת האגרה לרשות ניירות ערך בעד ניירות הערך המוצעים, דמי בדיקה ודמי רישום למסחר לבורסה והוצאות נוספות.

9.3. ייעוד התמורה

התמורה שתקבל בידי החברה בגין הנפקת ניירות הערך המוצעים תשמש למימון פעילותה השוטפת של החברה ובכלל זה גם לרכישת נכסים על ידה, כפי שייקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת.

10. שינויים או חידושים מהותיים בעסקי החברה

בהתאם לאמור בתקנה 4(א) לתקנות ההצעה, כלל הדיווחים שהגישה החברה לאחר פרסום תסקיף המדף נכללים בדוח הצעת מדף זה על דרך ההפניה. ניתן לעיין בנוסח המלאה של הדיווחים המיידיים האמורים, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: www.magna.isa.gov.il וכן באתר האינטרנט של הבורסה בכתובת: www.maya.tase.co.il.

11. מכתב הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה

לחברה ניתן מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, שבו נכללת הסכמתם לכלול בדוח הצעת מדף זה, על דרך של הפניה, את דוחות רואי החשבון המבקר ואת דוחות הסקירה, לפי העניין, הנכללים בדוח הצעת מדף זה על דרך ההפניה. למכתב ההסכמה הנ"ל ראו נספח א' לדוח הצעת מדף זה.

12. חוות דעת משפטית

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:



4 באפריל 2024
מספרנו: 3/10/2777

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ
אבא הלל 12, רמת גן

א.ג.נ.,

הנדון: מגוריט ישראל בע"מ – דוח הצעת מדף מיום 4 באפריל 2024 בדבר הצעה להנפקת מניות בדרך של

זכויות

("ניירות הערך המוצעים")

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 23 בנובמבר 2022, נושא תאריך 24 בנובמבר 2022 ולדוח הצעת המדף שבנדון, אשר פורסם מכוחו ("דוח הצעת המדף"), הננו לחוות דעתנו כדלקמן:

1. לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף, תוארו נכונה בדוח הצעת המדף.
 2. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף בדרך המתוארת בדוח הצעת המדף.
 3. הדירקטורים של החברה נתמנו לדעתנו כדין ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.
- אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

אורי גוטליב, עו"ד ארו יוסף, עו"ד
שניצר, גוטליב, סאמט ושות' – עורכי דין

חתימות

החברה:

מגוריט ישראל בע"מ

הדירקטורים:

ארז יצחק רוזנבנד (יו"ר הדירקטוריון)

גיא יהושע פרג (דירקטור)

חיים וייספיש (דירקטור)

אורנה הוזמן בכור (דירקטורית)

איילת נחמיאס ורבין (דירקטורית מקצועית)

רונית אבן זהב מייטין (דירקטורית מקצועית)

ריטה בעל-טכסא (דח"צית)

ירון זלצמן (דח"צ)

יאיר פינס (דח"צ)

נספח א' - מכתב הסכמה של רואה חשבון מבקר

4 באפריל 2024

לכבוד
הדירקטוריון של
מגוריט ישראל בע"מ ("החברה")
דרך אבא הלל 12, רמת גן
ג.א.נ.

**הנדון: מכתב הסכמה מרואה החשבון להכללת דוח רואה חשבון המבקר בדוח הצעת מדף של
מגוריט ישראל בע"מ, המיועד להתפרסם בחודש אפריל 2024**

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

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במרס 2024 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 וכל אחת משלוש השנים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.
- (2) דוח רואה חשבון המבקר מיום 19 במרס 2024 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לסעיף 9(בג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- (3) חוות דעת מיום 19 במרס 2024 כי החברה עומדת בתנאים אשר נקבעו הסעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון