תשקיף מדף של
ישרס חברה להשקעות בע"מ
("החברה")

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים.

*

הצעתם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה, תעשה בהתאם להוראות סעיף 23 א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 באמצעות דוחות הצעת מדף, בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כפי שיהיו באותה עת.

*

גורמי הסיכון העלולים להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה הינם כדלקמן: **(א) סיכוני מאקרו:** מצב המשק בישראל; מצב ביטחוני מדיני; שינויים בשער החליפין של דולר ארה"ב; שינויים במדד המחירים לצרכן; עלייה בעלות גיוס הון; הליכי תכנון ובניה במוסקבה, רוסיה; **(ב) סיכונים ענפיים:** היקפי הביקושים בענף הנדל"ן; שינוי בתשומות הבנייה; ביטוח נזקי רעידת אדמה; דיני המס; תנודתיות מחירי מכירה והשכרה; תחרות; חוקי תכנון ובנייה; **(ג) סיכונים ייחודיים לחברה:** איתנות שוכרים. לפרטים אודות גורמי הסיכון המפורטים לעיל ר' סעיף 1.22 לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2015, שפרסמה החברה ביום 20 במרץ 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-009450), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה יב') מובטחות בשעבוד יחיד, קבוע, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מניות עוגן נדל"ן מניב בע"מ. לפרטים ר' סעיף 1.5.4 לתשקיף המדף. יתר סדרות אגרות החוב הקיימות נכון למועד תשקיף המדף אינן מובטחות בשעבוד כלשהו.

לפרטים אודות מגבלות פיננסיות והתחייבויות אשר נטלה על עצמה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה, אשר עשויות להגביל חלוקת דיבידנד על ידי החברה, ר' באורים 25 ו- 30 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2015, הנכללים בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה, כמפורט בפרק 8 לתשקיף המדף.

נכון למועד תשקיף מדף זה, אגרות החוב של החברה מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A1 באופק דירוג יציב. לפרטים נוספים אודות הדירוג שניתן לאגרות החוב של החברה ר' דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 באוקטובר 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-141720), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

עותק מתשקיף מדף זה עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 3 במאי 2016

תוכן העניינים

סעיף		עמוד
.1	**מבוא**	
1.1	הגדרות	א-1
1.2	כללי	א-1
1.3	היתרים ואישורים	א-1
1.4	הון המניות	א-2
1.5	אגרות חוב שבמחזור	א-2
1.6	הצעת ניירות הערך	א-3
.2	**הון המניות של החברה והמחזיקים בו**	
2.1	הון המניות לתאריך תשקיף המדף	ב-1
2.2	השינויים שחלו בהון הרשום, המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים האחרונות שקדמו לתאריך תשקיף המדף (בש"ח ע.נ.)	ב-1
2.3	החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה	ב-1
2.4	תחום שערי מניות החברה בבורסה	ב-2
.3	**הזכויות הנלוות למניות החברה**	
3.1	הזכויות הנלוות למניות	ג-1
3.2	הוראות נוספות מתקנון החברה	ג-1

.4	**תיאור עסקי החברה**	
4.1	כללי	ד-1
4.2	דו"ח הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31.12.2015	ד-1
.5	**חברות בנות וקשורות של החברה**	
5.1	חברות בנות או קשורות של החברה ליום 31.12.2015	ה-1
5.2	תמצית נתונים של חברות בנות וקשורות לפי הדו"חות הכספיים ליום 31.12.2015	ה-1
5.3	הכנסות (הוצאות) של החברה מחברות בנות וקשורות	ה-2
5.4	פרטים עיקריים על החברות הפעילות בקבוצת ישרס	ה-3
.6	**ניהול החברה**	
6.1	דירקטוריון החברה	ו-1
6.2	נושאי משרה בכירה בחברה	ו-1
6.3	הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה	ו-1
6.4	פרטים נוספים	ו-2
.7	**בעלי עניין בחברה**	
7.1	תגמולים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין בחברה	ז-1
7.2	עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	ז-1
7.3	ניירות ערך המוחזקים על ידי בעלי עניין ו/או על ידי נושאי משרה בכירה	ז-1

.8	**דוחות כספיים ליום 31.12.2015 ודוח אירועים**	ח-1
.9	**פרטים נוספים**	
9.1	חוות דעת משפטית	ט-1
9.2	דמי עמילות והקצאת ניירות ערך	ט-2
9.3	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים בשנתיים האחרונות	ט-2
9.4	הערכות שווי	ט-2
9.5	עיון במסמכים	ט-2
.10	**חתימות**	י-1

פרק 1 – מבוא

1.1 **הגדרות**

בתשקיף מדף זה להלן תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם :

"**החברה**" או "**ישרס**" - ישרס חברה להשקעות בע"מ.

"**קבוצת ישרס**" או "**הקבוצה**" - ישרס לרבות כל החברות המאוחדות שלה, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

"**רסקו מגורים**" – רסקו מגורים בע"מ (לשעבר אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ) לרבות כל החברות המאוחדות שלה, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

"**עוגן**" - עוגן נדל"ן מניב בע"מ.

"**רסקו**" - רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ לרבות כל החברות המאוחדות שלה, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

"**הדו"ח התקופתי**" - הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2015, שפרסמה החברה ביום 20 במרץ 2016 (מספר אסמכתא : 2016-01-009450).

"**הדו"ח התקופתי לשנת 2014**" - הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2014, שפרסמה החברה ביום 19 במרץ 2015 (מספר אסמכתא : 2015-01-055471).

"**חוק החברות**" - חוק החברות, התשנ"ט-1999, על תקנותיו.

"**חוק ניירות ערך**" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.

"**תקנות הצעת מדף**" - תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005.

"**הבורסה**" - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

תיאור פעילות החברה ונתוניה נעשה על בסיס מאוחד, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

1.2 **כללי**

החברה נוסדה ב- 2 למרץ 1950 כחברה פרטית וביום 14 ביולי 1950 הפכה לחברה ציבורית. ב- 31 בדצמבר 1987 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

1.3 **היתרים ואישורים**

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף ולפרסום התשקיף. תשקיף זה הינו תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א לחוק ניירות ערך, והצעת ניירות הערך לציבור במסגרת תשקיף המדף תעשה על פי דוח הצעת המדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף, שבו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה (להלן : "**דוח הצעת המדף**").

אין בהיתר של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

החברה פנתה אל הבורסה בבקשה למתן אישור עקרוני לרישומם למסחר של מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות החוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב רגילות

של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים, אשר יוצעו בדוחות הצעת מדף (להלן יחדיו: "**ניירות הערך המוצעים**"), והבורסה נתנה את אישורה העקרוני לכך. מתן האישור העקרוני כאמור, אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר, והרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף. אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על פי דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על פי דוח הצעת המדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום על פי דוח הצעת המדף.

<u>אין לראות באישור העקרוני האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או שלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף זה</u>.

1.4 **<u>הון מניות</u>**

1.4.1 <u>הון המניות של החברה לתאריך התשקיף</u>

הון המניות הרשום של החברה הינו 10,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת.

הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 5,199,006 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה[1].

1.4.2 <u>הון עצמי ליום 31 בדצמבר 2015 (אלפי ש"ח)[2]</u>

הון המניות	175,037
קרנות הון	253,199
יתרת רווח	1,337,700
בניכוי מניות המוחזקות על ידי החברה	(17,328)
זכויות שאינן מקנות שליטה	134,106
	<u>1,882,714</u>

1.5 **<u>אגרות חוב במחזור</u>**

1.5.1 למועד תשקיף המדף קיימות 5 סדרות של אגרות חוב שהנפיקה החברה ושעדיין במחזור (סדרות ו', יא', יב', יג' ו- יד'), כמפורט בחלק ו' ("גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב") לדוח הדירקטוריון של החברה בפרק ב' לדו"ח התקופתי המצ"ב גם לתשקיף המדף בפרק 4, אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

1.5.3 לתיאור הבטחת אגרות החוב (סדרות ו', יא', יב', יג' ו- יד') של החברה על דרך שעבוד שלילי ר' סעיף 11.2 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה שצורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 17 באפריל 2011, סעיף 11.2 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יא') של החברה שצורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 10 בינואר 2013, סעיף 13.2 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יב') של החברה שצורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 20 בפברואר 2013, סעיף 5.3 לשטר הנאמנות של

---

[1] כולל 179,320 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה. אין שינוי בדילול מלא.

[2] לאחר יום 31 בדצמבר 2015 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך כולל של כ- 10,039 אלפי ש"ח.

אגרות החוב של אגרות החוב (סדרה יג') של החברה שצורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 27 בנובמבר 2013 וסעיף 5.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יד') של החברה שצורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 12 ביולי 2015.

1.5.4 התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, אשר הונפקו באמצעות דוח הצעת מדף של החברה מיום 20 בפברואר 2013, מובטחות בשעבוד יחיד, קבוע, מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מניות עוגן שבידי החברה ורסקו מגורים[3]. דוחותיה הכספיים של עוגן ליום 31 בדצמבר 2015 מצורפים לדו"ח התקופתי של החברה והאמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה. לפרטים אודות השעבוד האמור ר' סעיף 13 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יב') של החברה שצורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 20 בפברואר 2013.

1.6 **<u>הצעת ניירות הערך</u>**

בהתאם להוראות תקנה 25א(א) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "**תקנות פרטי התשקיף**"), הפרטים שיש לכלול בתשקיף בדבר הצעת ניירות ערך, הקבועים בפרק ג' לתקנות פרטי התשקיף, יובאו במסגרת דוח הצעת מדף על פיו יוצעו ניירות ערך לציבור, והכל בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה ולעמדות סגל רשות ניירות ערך, כפי שיהיו באותה עת, ובהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי הדוח כאמור.

---

[3] נכון למועד תשקיף המדף משועבדות כל מניות עוגן שבידי רסקו מגורים וכן חלק ממניות עוגן שבידי החברה, זאת בהתאם להוראות סעיף 13 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יב') של החברה שצורף לדוח הצעת המדף מיום 20 בפברואר 2013.

פרק 2 - הון המניות של החברה והמחזיקים בו

2.1 **הון המניות לתאריך תשקיף המדף**

הון המניות הרשום של החברה הוא 10,000,000 (עשרה מיליון) ש"ח והוא מחולק ל- 10,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. הון המניות המונפק והנפרע של החברה הוא 5,199,006 ש"ח (כולל 179,320 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה עצמה - לפרטים ר' סעיף 4.3 להלן) והוא מחולק ל- 5,199,006 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת.

2.2 **השינויים שחלו ההון הרשום, המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים האחרונות שקדמו לתאריך תשקיף מדף זה (בש"ח ע.נ.)**

בשלוש השנים שקדמו למועד תשקיף מדף זה, לא חלו שינויים בהון הרשום של החברה.

בשלוש השנים שקדמו למועד תשקיף מדף זה, לא חלו שינויים בהון המונפק של החברה, למעט הנפקת 260,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה שהונפקו באמצעות דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 25 בנובמבר 2015, המהוות כ- 5.18% מהונה המונפק והנפרע של החברה לאחר ההקצאה (לא כולל מניות רדומות). לפרטים נוספים ר' דוח הצעת המדף ודוח מיידי אודות תוצאות ההנפקה שפרסמה החברה ביום 25 בנובמבר 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-163041 ו- 2015-01-164322, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה. לאחר השינוי האמור, ההון המונפק והנפרע של החברה הינו כמפורט בסעיף 2.1 לעיל.

2.3 **החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה**

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים, בעלי העניין המחזיקים בניירות הערך של החברה סמוך למועד תשקיף מדף זה הינם כדלקמן[1]:

שם המחזיק	מניות בנות 1 ש"ח ע.נ.	שיעור אחזקה(1)		אגרות חוב ש"ח ע.נ.
		ללא דילול (מההון ומהצבעה)	בדילול מלא (מההון ומהצבעה)	
ערד השקעות ופיתוח תעשיה בע"מ (2)	3,434,494	68.42%	68.42%	(סדרה יב') - 386,036 (סדרה יג') - 154,234
איזנברג שלמה (3)	569,700	11.35%	11.35%	-
החברה (מניות רדומות)	179,320	-	-	-
אילן טוקר (4)	3,846	0.08%	0.08%	-

(1) שיעור ההון מחושב בהתעלם ממניות החברה המוחזקות בידי החברה עצמה (מניות רדומות).

(2) ערד השקעות ופיתוח תעשיה בע"מ (להלן: "**ערד**") הינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה, ואשר למיטב ידיעת החברה, על פי פרסומי ערד, בעלי העניין בה הם:

על פי דיווחי ערד, מאז שנת 1988 (מועד רכישת השליטה בערד על ידי קבוצת אג"ש, כהגדרתה להלן), דבוקת השליטה בערד (נכון למועד תשקיף מדף זה כ- 80% ממניות ערד) הוחזקה על ידי קבוצה הכוללת את ה"ה שלמה איזנברג, אברהם גזונטהייט ויורשי רודולף שפיצר המנוח ("**קבוצת שפיצר**") (להלן יחד: "**קבוצת אג"ש**"). במהלך השנים התגלעו מחלוקות שונות בין חברי קבוצת אג"ש בקשר עם תוקפו של הסכם שהיה קיים ביניהם בקשר עם החזקותיהם במניות ערד (לפרטים ר' דוח מיידי מיום 7 בפברואר 2013, מס' אסמכתא: 2013-01-032376, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה). למיטב ידיעת ערד, למועד תשקיף מדף זה, מסכימים כל

[1] בהתאם למצבת החזקות בעלי עניין ליום 31 במרץ 2016 שפרסמה החברה ביום 7 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-043840).

חברי קבוצת אג"ש כי הסכם אג"ש אינו בתוקף עוד.

כמו כן, למיטב ידיעת ערד, מתקיימים הליכים משפטיים בין ה"ה שלמה איזנברג ואברהם גזונטהייט בנוגע לחלוקת ההחזקות הפנימית שהיתה ביניהם במסגרת החזקות קבוצת אג"ש, בנוגע להחזקת מניות המהוות בין כ- 6% לכ- 8% ממניות ערד. בחודש פברואר 2016 דחה בית המשפט את התביעות ההדדיות.

ביום 24 בפברואר 2013 קיבלה ערד הודעה בדבר התקשרותו של מר שלמה איזנברג בהסכם עם קבוצת שפיצר באמצעות מר אלי רוזנגרטן, חתנו של מר רודולף שפיצר המנוח (אשר יקראו להלן יחד: "**הצדדים**"), ביחס למניותיהם בערד.

תנאי ההסכם כפי שפורטו בהודעה האמורה, הנם כדלקמן:

1. ההסכם מתייחס לכל המניות שמחזיקים איזנברג (באמצעות חברה בת) וקבוצת שפיצר בערד בהווה (2,869,990 מניות ו- 1,339,976 מניות, בהתאמה, המהווים יחד כ-55% מהונה של ערד) ולמניות שיחזיקו בה בעתיד, והוא בא בהמשך להסכמים בהם התקשרו הצדדים בעבר, בקשר עם ניהול והחזקת מניותיהם בערד, ומתוך מטרה ליישב את חילוקי הדעות שנתגלעו בין הצדדים בקשר עימם.
2. הצדדים הסכימו לפעול יחד למינוי משותף של דירקטוריון ערד, באופן שהדירקטוריון ימנה עד 7 חברים (כולל הדירקטורים החיצוניים) אשר זהותם תיקבע על ידי הצדדים. כן הסכימו הצדדים כי מר איזנברג ימשיך בתפקידי מנהל העסקים הראשי ו/או יו"ר הדירקטוריון בחברות קבוצת ערד, וכי עד כמה שהדברים תלויים בהם, שאר הדירקטורים בקבוצה יהיו בלתי תלויים (כהגדרת מונח זה בחוק החברות).
3. הצדדים הסכימו לפעול כמיטב יכולתם, בכפוף לכל דין, על מנת שערד תאמץ החל משנת 2014, מדיניות דיבידנד על פיה תחלק כל שנה דיבידנד בסך של 2.5 מיליוני דולר לפחות, ואם וככל שחובה של ערד לבנקים ירד משמעותית, יפעלו הצדדים להכפלת הסכום. הסכום הנ"ל יחושב על בסיס מצטבר, כך שאם בשנה מסוימת נמנעה החלוקה יגדל בהתאמה סכום היעד לחלוקה בשנה העוקבת. מובהר כי האמור לעיל כפוף להחלטת דירקטוריון ערד מעת לעת וכן למגבלות החלות על חלוקה על פי כל דין.
4. הצדדים יתאמו את אופן הצבעתם גם ביחס לנושאים אחרים המובאים להצבעת בעלי המניות של ערד.
5. הוסכם כי בין הצדדים יקבעו הסדרים לעניין מגבלות על מכירת מניותיהם, זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות במכירה (Tag Along) וזכות לחיוב הצטרפות למכירה (Drag Along).
6. תוקף ההסכם ל- 10 שנים ממועד חתימתו, בכפוף להוראותיו.

החברה רואה בה"ה שלמה איזנברג (יחד עם רעייתו תרזה איזנברג) ואלי רוזנגרטן (חתנו של מר רודולף שפיצר המנוח שמניות קבוצת שפיצר בערד נמצאות כיום בבעלותו המלאה) כבעלי השליטה בחברה, דרך החזקותיהם בערד.

(3) דירקטור ומנהל עסקים ראשי ומבעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים אודות מר איזנברג ר' תקנה 26 לפרק ד' בדו"ח התקופתי, אשר האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה.

(4) מכהן כמנהל סיכונים ודיווח של החברה. לפרטים נוספים אודות מר טוקר ר' תקנה 26א לפרק ד' בדו"ח התקופתי, אשר האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה.

למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה בחברה הינה ערד, חברת האם של החברה. לאור הפירוט בה"ש 2 לעיל, החברה רואה בה"ה שלמה איזנברג[2] ואלי רוזנגרטן (חתנו של מר רודולף שפיצר המנוח שמניות קבוצת שפיצר בערד נמצאות כיום בבעלותו המלאה), דרך החזקותיהם בערד, חברת האם של החברה, כבעלי השליטה בחברה.

2.4 **<u>תחום שערי מניות החברה בבורסה</u>**

להלן נתונים על השער הגבוה והנמוך ביותר של מניות החברה החל מיום 1.1.2014 ועד סמוך לפני פרסום תשקיף מדף זה (הנתונים הינם באגורות למניה ומציינים את שער הנעילה המתואם בבורסה) [(1)]:

	2016[(2)]		2015		2014	
	השער	**התאריך**	**השער**	**התאריך**	**השער**	**התאריך**
השער הגבוה	30,870.00	25.04.2016	30,100.00	26.11.2015	19,232.35	14.12.2014
השער הנמוך	25,452.70	11.02.2016	18,052.69	29.01.2015	14,649.54	04.02.2014

(1) אם שער המניות הגבוה/הנמוך היה זהה במשך מספר ימים, צוין התאריך המאוחר מביניהם.
(2) סמוך למועד פרסום תשקיף מדף זה.

סמוך למועד פרסום תשקיף מדף זה, היה שערה של מנית החברה בבורסה 30,160.00 אגורות.

---

2 בהתאם להגדרת "החזקה" שבסעיף 1 לחוק ניירות ערך רואים את גב' תרזה איזנברג, רעייתו של מר שלמה איזנברג, כמחזיקה יחד עם מר שלמה איזנברג, ולפיכך כבעלת שליטה בחברה.

פרק 3 - הזכויות הנלוות למניות החברה

3.1 **הזכויות המלוות למניות**

הזכויות הנלוות למניות החברה מובאות בסעיף זה להלן בדרך של הפניה לתקנון ההתאגדות של החברה, כפי שפרסמה החברה בדוח מיידי ביום 31 בדצמבר 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-048178) (להלן: "**התקנון**").

3.1.1 לפירוט הוראות התקנון בדבר זכויות הנלוות למניות בקשר עם השתתפות והצבעה באסיפות כלליות ובאסיפות סוג, מינוי דירקטורים, השתתפות ברווחי החברה (חלוקת דיבידנד) והשתתפות בחלוקת רכוש בעת פירוק או חיסול, ר' תקנות 5, 126-138 ו- 147-149 לתקנון.

3.1.2 לפירוט הוראות התקנון בדבר חילוט ועיכבון של מניות, ר' תקנות 24-34 לתקנון.

3.1.3 לפירוט הוראות התקנון בדבר הרכב הדירקטוריון, אופן מינוי הדירקטורים, משך כהונתם, סיום כהונתם ושכרם, ר' תקנות 77-87 לתקנון.

3.1.4 לפירוט הוראות התקנון בדבר כינוס אסיפות כלליות, אופן כינוסן, זכויות לקבלת הודעות על אסיפות כלליות, לרבות זכות השתתפות והצבעה בהן, המניין החוקי הדרוש בהן והרוב הנדרש להחלטה בהן, ויושב ראש האסיפה, ר' תקנות 57-76 לתקנון.

3.1.5 לפירוט הוראות התקנון בנוגע להעברת מניות, ר' תקנות 35-46 לתקנון.

3.1.6 לפירוט הוראות התקנון בנוגע לתעודות מניה, ר' תקנות 13-16 לתקנון.

3.1.7 לפירוט הוראות התקנון בנוגע לקבלת הודעות מהחברה, ר' תקנות 139-143 לתקנון.

3.1.8 לפירוט הוראות התקנון בנוגע להגדלת הון, איחוד הון, חלוקת הון והקטנת הון, ר' תקנון 53-56 לתקנון.

3.1.9 לפירוט הוראות התקנון בנוגע להנפקה, הקצאה ורישום מניות, לרבות אפשרות לשינוי זכויות הנלוות למניות, ר' תקנות 6-12 לתקנון.

3.2 **הוראות נוספות מתקנון החברה**

3.2.1 תקנה 61 לתקנון קובעת כי שני חברים הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח והמחזיקים יחד לפחות 25% מקולות ההצבעה של החברה יהוו מניין חוקי.

3.2.2 תקנה 62 לתקנון קובעת כי במידה ובאסיפה נדחית לא ימצא המניין החוקי שלעיל יהוו מניין חוקי כל שני חברים.

3.2.3 תקנה 63 לתקנון קובעת כי יושב ראש הדירקטוריון ישב בראש כל אסיפה כללית. אם אין יושב ראש כזה או אם באסיפה כלשהי אין הוא נוכח תוך 15 דקות ממועד תחילת האסיפה, או אם אין הוא חפץ לשמש כיושב ראש, יבחרו מתוכם החברים הנוכחים חבר לשמש כיושב ראש.

3.2.4 תקנה 78(1) לתקנון קובעת כי הדירקטורים ייבחרו באסיפה כללית רגילה ויכהנו עד לתום האסיפה הכללית הרגילה שתבוא לאחר האסיפה שבה נבחרו. לא נבחרו דירקטורים באסיפה הכללית, ימשיכו בכהונתם הדירקטורים שנבחרו באסיפה הקודמת, אלא אם כן ביקש מי מהם בכתב שלא להמשיך בכהונתו או למנותו מחדש.

3.2.5 תקנה 82(1) לתקנון קובעת כי הדירקטוריון רשאי למנות דירקטור לדירקטוריון החברה במקום דירקטור שמשרתו התפנתה מכל סיבה שהיא, וכן דירקטור נוסף, גם אם לא נתפנתה משרתו של דירקטור אחר, ובלבד שעל ידי מינוי כאמור לא יעלה מספר חברי הדירקטוריון על 7 חברים. דירקטור שמונה כאמור יסיים את כהונתו בתום האסיפה הכללית השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב.

3.2.6 תקנה 101 לתקנון קובעת כי החלטות הדירקטוריון תתקבלנה ברוב רגיל של קולות הדירקטורים הנוכחים ומצביעים בישיבה, ואשר לא נמנעו בהצבעה. היו הקולות בהצבעה שקולים, יהיה ליושב ראש הדירקטוריון קול נוסף.

3.2.7 תקנות 146-144 לתקנון קובעות הוראות בעניין פטור, שיפוי וביטוח לנושאי המשרה בחברה.

3.2.8 תקנה 147 לתקנון קובעת כי אישור מיזוג על פי חוק החברות או על פי דין אחר יהיה ברוב באסיפה כללית כאמור בסעיף 327(א) לחוק החברות או ברוב אחר שיידרש על פי הדין הנוגע בדבר.

3.2.9 תקנה 103(5) לתקנון קובעת כי הדירקטוריון יהא רשאי למסור ולהעניק להנהלת החברה סמכויות המופעלות על ידיו על פי התקנון, כפי שימצא לנכון, ובכפוף להגבלות על אצילה הקבועות בסעיפים 92(א) ו- 112 לחוק החברות ובתקנון. הדירקטוריון יהא רשאי להעניק סמכויות כאמור לפרק זמן מסוים ועל מנת שתופעלנה לאותן מטרות וצרכים, באותם קביעות, תנאים והגבלות, כפי שימצא למועיל. הדירקטוירון יהא רשאי לבטל, לשלול ולשנות את הסמכויות האמורות ולהוסיף עליהן, כולן או מקצתן.

פרק 4 - תיאור עסקי החברה

4.1 **כללי**

בהתאם לתקנה 44(א1) ותקנה 26ב לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, החברה מפנה לפרק א' ("תיאור עסקי החברה") בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2015, שפורסם ביום 20 במרץ 2016 (מספר אסמכתא: 2016-01-009450) (להלן: "**הדו"ח התקופתי**"). המידע הכלול בדו"ח התקופתי מובא כאן על דרך ההפניה.

עוד מפנה החברה לדיווחים המיידיים הבאים שפרסמה החל מיום 17 במרץ 2016 ועד למועד התשקיף:

תאריך	הדיווח	אסמכתא
20.03.2016	דוח מיידי על מצבת נושאי משרה בכירה	2016-01-009390
20.03.2016	דוח מיידי על חלוקת דיבידנד במזומן	2016-01-009387
20.03.2016	דוח מיידי על מצבת התחייבויות התאגיד לפי מועדי פירעון	2016-01-009507
20.03.2016	דוח מיידי על הגשת טיוטה ראשונה של תשקיף מדף	2016-01-009525
20.03.2016	דוח מיידי הכולל מצגת לשוק ההון	2016-01-010131
07.04.2016	דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	2016-01-043840
01.05.2016	דוח מיידי על מצבת הון ומרשמי ניירות הערך של התאגיד	2016-01-056086
01.05.2016	דוח מיידי על שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	2016-01-056089

4.2 **דו"ח הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31.12.2015**

הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2015 מובאים בזאת בדרך של הפניה לדו"ח הדירקטוריון למצב ענייני החברה שצורף לדו"ח התקופתי (פרק ב' לדו"ח התקופתי).

פרק 5 - חברות בנות וקשורות של החברה

5.1 חברות בנות או קשורות של החברה ליום 31.12.2015

לפרטים בדבר החזקות החברה בחברות בנות וחברות קשורות, היקף השקעת החברה בהן והלוואות וערבויות שהעמידה החברה לכל אחת מהן, ר' ביאור ו' לדו"ח הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 וכן תקנה 11 בפרק ד' ("פרטים נוספים על החברה") לדו"ח התקופתי, המובאים כאן על דרך ההפניה.

5.2 תמצית נתונים של חברות בנות וקשורות (פעילות) לפי הדו"חות הכספיים ליום 31.12.2015 (באלפי ש"ח)

שם החברה	הכנסות		רווח (הפסד) לפני מס		רווח (הפסד) נקי		הון עצמי	
	לשנת		לשנת		לשנת		ליום	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	31.12.2015	31.12.2014
דירות עם בע"מ	9,180	9,171	(1,143)	(22,640)	(322)	(13,414)	14,172	14,494
בני מיכל (עתודות) בע"מ	16,368	15,284	(1,806)	(5,829)	(552)	6,235	53,351	53,903
ישרס (נכסים ופיתוח) בע"מ	1,174	1,138	1,074	352	391	258	14,965	14,574
מועדון נווה אביב (כפר שמריהו) בע"מ	16,065	14,272	8,950	8,776	6,431	6,790	80,464	74,033
ישרס (ניהול ואחזקה) בע"מ	989	2,712	(161)	(187)	(627)	(331)	(3,815)	(3,188)
ג.ט.י הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ	63,249	61,795	95,905	123,923	91,386	119,424	573,428	532,042
נכסי הר חוצבים בע"מ	45,267	38,562	58,143	79,253	42,297	57,867	265,679	251,382
רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ [1]	80,038	106,210	3,083	12,910	1,547	8,063	215,661	214,114
בני יונתן - אחזקת ניירות ערך בע"מ	1,548	151	1,010	150	1,010	150	2,644	1,634
חלקת נוף בע"מ	-	-	300	-	826	-	30,461	29,635
רסקו מגורים בע"מ (לשעבר אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ) [2]	376,673	146,963	173,766	37,915	135,357	22,356	1,230,256	1,094,749
עוגן נדל"ן מניב בע"מ	145,897	140,829	150,617	71,167	106,526	54,520	871,548	764,872
אוסיף מגורים בע"מ	7	-	748	(37)	604	(36)	828	223

[1] כולל חברות מאוחדות.

[2] כולל חברות מאוחדות ובכללן עוגן נדל"ן מניב בע"מ אשר רסקו מגורים בע"מ מחזיקה ישירות 82.92% ממניותיה (ויתרתן, קרי 17.08%, מוחזקת ישירות על ידי החברה).

5.3 הכנסות (הוצאות) של החברה מחברות בנות וקשורות (באלפי ש"ח)

שם החברה המשלמת	דיבידנד		ריבית והצמדה (נומינלי)		דמי ניהול	
	בשנת		בשנת		בשנת	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
דירות עם בע"מ	-	-	2,018	3,323	3,021	2,409
בני מיכל (עתודות) בע"מ	-	-	15,419	13,777	3,519	2,901
ישרס (נכסים ופיתוח) בע"מ	-	-	382	300	386	301
מועדון נווה אביב (כפר שמריהו) בע"מ	-	-	(3,995)	(2,484)	985	985
ישרס (ניהול ואחזקה) בע"מ	-	-	2,671	2,371	-	18
ג.ט.י הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ	37,000	-	-	-	632	619
נכסי הר חוצבים בע"מ	14,000	6,500	-	-	447	-
רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ [1]	-	-	12,063	13,892	1,800	1,800
חלקת נוף בע"מ	-	-	-	-	-	-
בני יונתן - אחזקת ניירות ערך בע"מ	-	-	-	-	-	-
רסקו מגורים בע"מ (לשעבר אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ) [2]	-	-	(1,221)	21,550	-	-
עוגן נדל"ן מניב בע"מ	-	-	849	-	-	-
אוסיף מגורים בע"מ	-	-	-	-	-	-

[1] כולל חברות מאוחדות.

[2] כולל חברות מאוחדות ובכללן עוגן נדל"ן מניב בע"מ אשר רסקו מגורים בע"מ מחזיקה ישירות 82.92% ממניותיה (ויתרתן, קרי 17.08%, מוחזקת ישירות על ידי החברה).

5.4 **<u>פרטים עיקריים על החברות הפעילות בקבוצת ישרס</u>**

5.4.1 <u>רסקו מגורים בע"מ (לשעבר אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ) (להלן: "**רסקו מגורים**")</u>

פעילותה של הקבוצה בתחום הנדל"ן למגורים ולמכירה מבוצעת בין היתר באמצעות רסקו מגורים וחברות בנות שלה. לפרטים נוספים אודות רסקו מגורים ותחומי פעילותה ר' הדו"ח התקופתי. רסקו מגורים מחזיקה ישירות ב- 82.92% ממניותיה של עוגן נדל"ן מניב בע"מ (ויתרתן, קרי 17.08%, מוחזקת ישירות על ידי החברה).

5.4.2 <u>רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ</u>

נוסדה בשנת 1934. עוסקת במישרין ובאמצעות חברות בנות ביזום פיתוח ובניה של מקרקעין למגורים. לפרטים נוספים אודות רסקו ותחומי פעילותה ר' הדו"ח התקופתי.

5.4.3 <u>דירות עם בע"מ</u>

נוסדה בשנת 1946. בבעלות דירות עם הזכויות בנכסי מקרקעין כדלקמן: משרדים בת"א, חנויות בקרית יובל, אילת, קרית-ביאליק ואולם שמחות וחנויות ברב-מד (קריית מוצקין). פעילות ההשכרה, הניהול, הגביה והתפעול של החברה מבוצעת באמצעות דירות עם.

5.4.4 <u>בני מיכל עתודות בע"מ</u>

נוסדה בשנת 1962. בבעלות בני מיכל הזכויות בפרויקט "די מול" ושל מקרקעין ברכסים.

5.4.5 <u>ישרס (ניהול ואחזקה) בע"מ</u>

נוסדה בשנת 1977. עיקר עיסוקה של ישרס ניהול ואחזקה הינו כחברת האחזקה של נכס החברה "גן גלרם" בכרמיאל. פעילות הניהול והאחזקה מבוצעת על ידי עובדי החברה ועל ידי קבלני משנה.

5.4.6 <u>חלקת נוף בע"מ (להלן: "**חלקת נוף**")</u>

נוסדה בשנת 1963. בשנת 1981 נרכשה חלקת נוף מרסקו. בבעלות חלקת נוף קרקע בחיפה.

5.4.7 <u>ישרס (נכסים ופיתוח) בע"מ</u>

נוסדה בשנת 1974. בבעלות ישרס נכסים ופיתוח חנויות במרכז מסחרי ברב-מד (קרית מוצקין).

5.4.8 <u>מועדון נוה אביב (כפר שמריהו) בע"מ</u>

נוסדה בשנת 1951. בבעלות מועדון אביב ובניהולו בית-אבות בכפר שמריהו (לפרטים נוספים ר' סעיף 1.7.15 לפרק א' ("תיאור עסקי החברה") לדו"ח התקופתי, אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה).

5.4.9 <u>נכסי הר חוצבים בע"מ</u>

נוסדה בשנת 1992. בבעלות נכסי הר חוצבים הזכויות בפרוייקט הר חוצבים, המיועד לתעשיות עתירות ידע, והמצוי באיזור התעשייה הר חוצבים בירושלים (לפרטים נוספים ר' סעיף 1.7.13 לפרק א' ("תיאור עסקי החברה") לדו"ח התקופתי, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה).

5.4.10 <u>ג.ט.י הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ</u>

נוסדה בשנת 1991. בבעלות החברה 74% מזכויות ההון והשליטה בג.ט.י, והרשות לפיתוח ירושלים הינה בעלת יתרת 26% מההון והשליטה בג.ט.י. (לפרטים נוספים אודות הרשות לפיתוח ירושלים ר' סעיף 1.7.14.1.7 לפרק א' ("תיאור עסקי החברה") לדו"ח התקופתי, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה).

ג.ט.י הינה בעלת הזכויות בגן הטכנולוגי במתחם מלחה בירושלים (לפרטים ר' סעיף 1.7.14.1 לפרק א' ("תיאור עסקי החברה") לדו"ח התקופתי, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה).

5.4.11 <u>בני יונתן – אחזקת ניירות ערך בע"מ</u>

נוסדה בשנת 1994. מחזיקה ומנהלת באמצעות בני יונתן את ניירות הערך אותם היא רוכשת מעת לעת.

5.4.12 <u>אוסיף מגורים בע"מ</u>

אוסיף מגורים נוסדה בשנת 2006. אוסיף מגורים מחזיקה במלוא הון המניות המונפק של אוסיף מרום נווה בע"מ, אשר בנתה את פרויקט מרום נווה שבנייתו הסתיימה.

5.4.13 <u>עוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "**עוגן**")</u>

עוגן התאגדה בישראל כחברה פרטית בשנת 1956 ובשנת 1982 נרשמו ניירות הערך שלה למסחר בבורסה עד מחיקתן ממסחר בחודש אוגוסט 2015 בעקבות הצעת רכש מלאה שביצעה החברה. עוגן פעילה בתחום הנדל"ן המניב בישראל. 82.92% ממניותיה של עוגן מוחזקות על ידי רסקו מגורים ויתרתן, קרי 17.08%, מוחזקת ישירות על ידי החברה. לפרטים אודות תחום הנדל"ן המניב של החברה ר' סעיף 1.7 לפרק א' ("תיאור עסקי החברה") לדו"ח התקופתי, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

פרק 6 - ניהול החברה

6.1 **דירקטוריון החברה**

6.1.1 למצבת הדירקטורים המכהנים בחברה למועד תשקיף מדף זה, ר' דוח מיידי בדבר מצבת נושאי משרה בכירה בחברה מיום 20 במרץ 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-009390), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

6.1.2 לפרטים אודות הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה, ר' תקנה 26 בפרק ד' ("פרטים נוספים על החברה") לדו"ח התקופתי, אשר האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה.

6.1.3 באסיפה כללית מיוחדת של החברה אשר התכנסה ביום 23 בדצמבר 2015 אושר מינויו מחדש של מר עופר אלשיך לתקופת כהונה נוספת (שנייה) בת שלוש שנים כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים אודות מר עופר אלשיך ר' תקנה 26 בפרק ד' ("פרטים נוספים על החברה") לדו"ח התקופתי, אשר האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה.

6.1.4 באסיפה כללית מיוחדת של החברה אשר התכנסה ביום 23 בדצמבר 2015 אושר מינויו של מר זאב וורמברנד לתקופת כהונה (ראשונה) בת שלוש שנים כדירקטור חיצוני בחברה, החל מיום 1 ביולי 2016. לפרטים אודות מר זאב וורמברנד ר' סעיף 1.5 לדוח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 15 בנובמבר 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-155403), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

6.2 **נושאי משרה בכירה בחברה**

6.2.1 למצבת נושאי המשרה הבכירה המכהנים בחברה למועד תשקיף מדף זה, ר' דוח מיידי בדבר מצבת נושאי משרה בכירה בחברה מיום 20 במרץ 2016 (מספר אסמכתא: 2016-01-009390), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

6.2.2 לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה, שאינם מכהנים כדירקטורים, ר' תקנה 26א' בפרק ד' ("פרטים נוספים על החברה") לדו"ח התקופתי, אשר האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה.

6.3 **הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה**

הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה, לרבות בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכר ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, אופן פעולת הדירקטוריון ומתן פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים ולנושאי המשרה, מובאות בתשקיף מדף זה בדרך של הפניה לתקנון ההתאגדות של החברה, כפי שפרסמה החברה בדוח מיידי ביום 31 בדצמבר 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-048178) (להלן: "**התקנון**").

6.3.1 לפירוט הוראות התקנון בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים, ר' תקנה 77 לתקנון.

6.3.2 לפירוט הוראות התקנון בדבר דרכי מינוי הדירקטורים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם וסיום כהונתם, ר' תקנות 84-78 ותקנות 111-106 לתקנון.

6.3.3 לפירוט הוראות התקנון בדבר שכר הדירקטורים, ר' תקנות 86-85 לתקנון.

6.3.4 לפירוט הוראות התקנון בדבר מינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, ר'

תקנה 93 לתקנון.

6.3.5 לפירוט הוראות התקנון בדבר אופן פעולת הדירקטוריון החברה, ר' תקנות 95-102 לתקנון.

6.3.6 לפירוט הוראות התקנון בדבר מתן פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים ונושאי המשרה, ר' תקנות 144-146 לתקנון.

6.4 **<u>פרטים נוספים</u>**

<u>עורך דין ההנפקה</u>: **עו"ד יהונתן גלר**, המכהן נכון למועד תשקיף המדף כיועץ המשפטי ומזכיר החברה, רחוב הר סיני 3, תל אביב - יפו.

<u>רואי חשבון</u>: **קוסט פורר גבאי את קסירר**, רחוב עמינדב 3, תל אביב - יפו.

<u>המשרד הרשום של החברה</u>: רחוב הר סיני 3, תל אביב - יפו.

פרק 7 - בעלי עניין בחברה

7.1 **תגמולים לנושאי משרה בכירה ולבעלי עניין בחברה**

7.1.1 לפרטים אודות התגמולים שניתנו בגין השנים 2014 ו- 2015 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה (ובהם כלולים גם שלושת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה עצמה), וכן פרטים בדבר תגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה, ר' תקנה 21 בפרק ד' ("פרטים נוספים על החברה") לדו"ח התקופתי לשנת 2014 ולדו"ח התקופתי, בהתאמה, אשר האמור בהן מובא כאן על דרך ההפניה.

7.1.2 לפרטים אודות ביטוח, פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, ר' תקנה 29א בפרק ד' ("פרטים נוספים על החברה") לדו"ח התקופתי, אשר האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה.

7.1.3 ביום 10 במרץ 2014 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את מדיניות התגמול של החברה, בהתאם לתיקון 20 לחוק החברות. לפרטים אודות מדיניות התגמול שאושרה כאמור, ר' דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בפברואר 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-029305), אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

7.2 **עסקאות עם בעלי השליטה בחברה**

7.2.1 לפרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, או שהיה לו תוך שנתיים שקדמו לתאריך תשקיף מדף זה או שהינן בתוקף לתאריך תשקיף מדף זה, בעסקה שהחברה, או חברה בת שלה או חברה קשורה שלה, הן צד לה, ר' תקנה 22 בפרק ד' לדו"ח התקופתי, אשר האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה.

7.2.2 לפרטים בדבר פוליסת ביטוח נושאי משרה, אשר במסגרתה מבוטח גם מר שלמה איזנברג, דירקטור ומנהל העסקים הראשי של החברה ומבעלי השליטה בחברה, וכן כתב שיפוי לו זכאי מר איזנברג, ר' תקנה 29א בפרק ד' ("פרטים נוספים על החברה") לדו"ח התקופתי, אשר האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה.

7.3 **ניירות ערך המוחזקים על ידי בעלי עניין ו/או על ידי נושאי משרה בכירה בחברה**

להלן פירוט לפי מיטב ידיעת החברה של החזקות בעלי עניין ו/או נושאי משרה בניירות ערך של החברה בסמוך למועד תשקיף מדף זה וכשנה קודם לכן:

	בסמוך למועד תשקיף מדף זה			במועד שקדם בשנה למועד תשקיף מדף זה		
שם המחזיק (*)	**מניות בנות 1 ש"ח ע.נ.**	**שיעור החזקה בהון ובהצבעה ללא דילול**	**אגרות חוב ש"ח ע.נ.**	**מניות בנות 1 ש"ח ע.נ.**	**שיעור החזקה בהון ובהצבעה ללא דילול**	**אגרות חוב ש"ח ע.נ.**
ערד השקעות ופיתוח תעשיה בע"מ	3,434,494	68.42%	(סדרה יב') - 386,036 (סדרה יג') - 154,234	3,434,494	72.16%	(סדרה יב') - 403,583 (סדרה יג') - 167,843
שלמה איזנברג(**)	569,700	11.35%	-	569,700	11.97%	
החברה	179,320	-	-	179,320	-	-
אילן טוקר(***)	3,846	0.08%	-	3,846	0.08%	-

(*) לפרטים נוספים אודות בעלי העניין של החברה, ר' סעיף 2.3 לתשקיף מדף זה.

(**) דירקטור ומנהל עסקים ראשי ומבעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים אודות מר איזנברג ר' תקנה 26 לפרק ד' בדו"ח התקופתי, אשר האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה.

(***) מכהן כמנהל סיכונים ודיווח של החברה. לפרטים נוספים אודות מר טוקר ר' תקנה 26א לפרק ד' בדו"ח התקופתי, אשר האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה.

פרק 8 – דוחות כספיים ליום 31.12.2015 ודוח אירועים

8.1 בהתאם לתקנות 60ב, 60ד ו- 6ב לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 (להלן: "**תקנות פרטי תשקיף**"), החברה מפנה לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015 של החברה, כפי שנכללו בפרק ג' לדו"ח התקופתי (כהגדרתו בפרק 1 לתשקיף מדף זה), לרבות הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה לאותו מועד (להלן יחד: "**הדוחות הכספיים**"). המידע הכלול בדוחות אמורים, מובא כאן על דרך ההפניה.

8.2 בהתאם לתקנה 60ה לתקנות פרטי תשקיף, הדוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בהתאם לתקנות 9ב לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**"), כפי שנכלל במסגרת הדו"ח התקופתי, מובא כאן על דרך ההפניה.

8.3 מצורף מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה, שבו נכללת הסכמתו של רואה החשבון המבקר לכלול בתשקיף המדף, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואה החשבון המבקר לדוחות הכספיים וכן את דוח רואה החשבון המבקר על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי לכל אחד מהדוחות המנויים בסעיפים 8.1 ו- 8.2 לעיל.

8.4 בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף לתשקיף המדף דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, קרי מיום 17 במרץ 2016, ועד למועד הסמוך לתאריך תשקיף המדף.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' עמינדב 3,
תל-אביב 6706703

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

1 במאי 2016

לכבוד
הדירקטוריון של
ישרס חברה להשקעות בע"מ ("**החברה**")

ג.א.נ.,

הנדון: **תשקיף של ישרס חברה להשקעות בע"מ המיועד להתפרסם בחודש מאי 2016**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף שבנדון את הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 17 במרץ 2016 על הדוחות הכספיים מאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015.

2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 17 במרץ 2016 על מידע כספי נפרד של החברה לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 לימים 31 בדצמבר 2015 ו- 2014 ולכל אחת משלוש השנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2015, 2014 ו- 2013.

3. דוח רואה חשבון המבקר מיום 17 במרץ 2016 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

קוסט פורר גבאי את קסירר
רח' עמינדב 3,
תל-אביב 6706703

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

1 במאי 2016

לכבוד
הדירקטוריון של
עוגן נדל"ן מניב בע"מ ("**החברה**")

ג.א.נ.,

הנדון: **תשקיף של ישרס חברה להשקעות בע"מ המיועד להתפרסם בחודש מאי 2016**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף שבנדון את דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 בפברואר 2016 על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 כפי שפורסמו ביום 20 במרץ 2016.

אנו מסכימים כי חוות דעת זאת תיכלל בתשקיף המדף של ישרס חברה להשקעות בע"מ המיועד להתפרסם בחודש מאי 2016.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

Deloitte.

1 במאי 2016

לכבוד

הדירקטוריון של

עוגן נדל"ן מניב בע"מ ("**החברה**")

ג.א.נ.,

הנדון: **תשקיף מדף של ישרס חברה להשקעות בע"מ המיועד להתפרסם בחודש מאי 2016**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף של ישרס חברה להשקעות בע"מ המיועד להתפרסם בחודש מאי 2016 את דוח רואה החשבון המבקר מיום 1 במרץ 2015 על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 ולכל אחת משתי השנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2014 ו-2013.

אנו מסכימים כי חוות דעת זאת תיכלל בתשקיף המדף של ישרס חברה להשקעות בע"מ המיועד להתפרסם בחודש מאי 2016.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593
תל אביב, 6116402 | טלפון : 03-6085555 | פקס : 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 9777603
ת.ח. 45396
ירושלים, 9145101
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד באר שבע
אלומות 12
פארק התעשייה עומר
ת.ד 1369
עומר, 8496500
טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טריגר פורסייט
מקבוצת Deloitte
מרכז עזריאלי 3
תל אביב, 6701101
טלפון: 03-6070500
פקס: 03-6070501
info@tfco.co.il

Deloitte Analytics
הסיבים 7
ת.ד. 7796
פתח תקווה, 4959368
טלפון: 077-8322221
פקס: 03-9190372
info@deloitte.co.il

Seker - Deloitte
גיבורי ישראל 7
ת.ד. 8458
נתניה דרום, 4250407
טלפון: 09-8922444
פקס: 09-8922440
info-seker@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

02.05.2016

דוח אירועים

בהתאם לתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969

לא חלו אירועים מהותיים לאחר מועד חתימות הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 (קרי, 17 במרץ 2016) ועד מועד פרסום תשקיף המדף.

אברהם לוין	שלמה איזנברג	שי טאובר	אורי פרוכטמן
יו"ר הדירקטוריון	דירקטור ומנהל עסקים ראשי	מנכ"ל	מנהל כספים

קבוצת ישרס

רח' הר סיני 3,
תל אביב 65816
טל: 03-7130217
פקס: 03-5606864
www.rascco.co.il

פרק 9 – פרטים נוספים

9.1 **<u>חוות דעת משפטית</u>**

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

2 במאי 2016

לכבוד
ישרס חברה להשקעות בע"מ
רחוב הר סיני 3
<u>תל אביב</u>

ג.א.נ.,

הנדון: **<u>תשקיף מדף של ניירות ערך של ישרס חברה להשקעות בע"מ ("החברה")</u>**

בהתייחס לתשקיף המדף שבנדון, הנני לחוות דעתי כי הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

אני מסכים שחוות דעת זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

יהונתן גלר, עו"ד

היועץ המשפטי ומזכיר החברה

קבוצת ישרס
רח' הר סיני 3,
תל אביב 65816
טל: 03-7130217
פקס: 03-5606864
www.rascco.co.il

9.2 **דמי עמילות והקצאת ניירות ערך**

בשנתיים שקדמו למועד תשקיף מדף זה לא שילמה החברה ולא התחייבה לשלם עמלה כלשהי בקשר עם הנפקה של ניירות ערך על ידי החברה או הפצתם למעט סך כולל של כ- 7 מיליון ש"ח בגין הנפקות לציבור על פי דוחות הצעת המדף שפרסמה החברה על פי תשקיף מדף של החברה מיום 28 בפברואר 2013, כפי שתוקן ביום 25 באפריל 2013 וביום 26 במרץ 2015.

9.3 **הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים בשנתיים האחרונות**

בשנתיים שקדמו למועד תשקיף מדף זה החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים, למעט במסגרת הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין למניות עוגן שהוחזקו בידי הציבור (להלן: "**הצעת רכש החליפין**"). הצעת רכש החליפין לא נענתה ולא הוקצו במסגרתה ניירות ערך כלשהם לבעלי המניות מקרב הציבור של עוגן (למען שלמות התמונה יצוין, כי לאחר שהצעת רכש החליפין לא נענתה, פרסמה החברה הצעת רכש מלאה למניות עוגן שבידי הציבור, בתמורה למזומן, אשר נענתה והושלמה). לפרטים נוספים ר' סעיף 1.1.4 בפרק א' ("תיאור עסקי החברה") לדו"ח התקופתי, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

9.4 **הערכות שווי**

לפרטים אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד אשר שימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, ר' נספח א' לדו"ח הדירקטוריון למצב ענייני החברה שצורף לדו"ח התקופתי (פרק ב' לדו"ח התקופתי). בהתאם להוראות תקנה 62א(ג) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, יצוין כי תאריך התוקף של הערכות השווי כאמור קודם ביותר מ- 90 יום למועד תשקיף מדף זה. במהלך התקופה שמיום תאריך התוקף של הערכות השווי ועד למועד תשקיף מדף זה לא חלו שינויים מהותיים העשויים לשנות את מסקנות הערכות השווי כאמור.

9.5 **עיון במסמכים**

עותק מתשקיף מדף זה ומכל דו"ח, חוות דעת או אישור נזכרים בו וכן מתקנון ההתאגדות של החברה, ניתנים לעיון במשרדה הרשום של החברה ברחוב הר סיני 3, תל אביב – יפו, בשעות העבודה המקובלות. בנוסף, ניתן לעיין בתשקיף מדף זה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

Konforti Raviv
Real Estate Appraisal

חבר בלשכת השמאים

קונפורטי רביב
שמאי מקרקעין

2, Shilo st. Tel-Aviv / T.00-972-3-695-2020/F: 00-972-3-695-2035

רח' שילה 2, תל-אביב /טל. 03-6952020/פקס 03-6952035

2 במאי, 2016
מספרנו : 002-174מ

לכבוד
ישרס חברה להשקעות בע"מ
א.ג.נ.,

הנדון: הערכת שווי לנכס בקבוצת ישרס חברה להשקעות בע"מ

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזה את הסכמתנו לישרס חברה להשקעות בע"מ ("**החברה**"), לכלול בדרך של הפניה בתשקיף המדף של החברה אשר עתיד להתפרסם בחודש מאי 2016, ובכל דוחות הצעת המדף שיפורסמו מכוחו ("**תשקיף המדף**" ו- "**דוחות הצעת המדף**", בהתאמה) את הערכת השווי שבנדון, שנערכה למועד הקובע, יום 31.12.2015, ונחתמה על ידנו ("**הערכת השווי**") במועד כדלקמן :

הנכס	מועד החתימה
גוש 30460 חלקה 15 הגן הטכנולוגי, מלחה, ירושלים	21.1.2016

הערכת השווי צורפה לדוחות הכספיים של החברה נכון ליום 31.12.2015, ופורסמה ביום 20.3.2016, ואשר תיכלל בדרך של הפניה בתשקיף המדף ובדוחות הצעת המדף.

בכבוד רב

רפאל קונפורטי

כלכלן ושמאי מקרקעין

פרק 10 - חתימות

החברה

ישרס חברה להשקעות בע"מ _____

הדירקטורים

אברהם לוין _____

שלמה איזנברג _____

עופר אלשיך _____

יעל אפרון _____

שמעון הייבלום _____

עוזי ורדי-זר _____