



אמות השקעות בע"מ (להלן: "החברה") תשקיף מדף

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין- מניות רגילות של החברה בנות 1 ש.ע.נ. כל אחת, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה וניירות ערך מסחריים (כל אלה יכוננו יחד להלן: "ניירות הערך המוצעים").

הצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על פי דוח/ות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולהנחיות מכוחו, כפי שיהיו באותה העת.

מובהר, כי עם פרסום תשקיף מדף זה, אין בכוונת החברה לעשות שימוש נוסף בתשקיף המדף שפרסמה החברה ביום 31.5.2013, כפי שתוקן ביום 18.6.2013, לפיכך, כל הנפקה עתידית של ניירות הערך המוצעים תעשה אך ורק בהתבסס על תשקיף מדף זה, ראה סעיף 1.6 לתשקיף.

רווחיות החברה מושפעת מהגורמים הבאים:

גורמי סיכון מקרו-כלכליים – א. סיכונים משקיים – שיעורי הצמיחה ומדיניות הריבית ושינויים בשיעורי הריבית בישראל; ב. סיכונים ריבית; ג. שינויים בשיערי האינפלציה.

גורמי סיכון ענפיים – א. שינויים בביקוש לשטחים להשכרה; ב. ירידה במחירי השכירויות; ג. עליה בעלות גיוס ההון; ד. איתנות של שוכרים עיקריים. ה. עליה במחירי התשומות בבניה.

לחברה אין שוכר/ים אשר הכנסות דמי השכירות מהם מהווה לפחות 10% מסך הכנסות הקבוצה מדמי שכירות וניהול נכסים. בדבר עסקאות החברה עם בעלי ענין בה ראה פרק 7 לתשקיף.

הדוחות הכספיים של החברה המובאים בפרק 8 לתשקיף זה הינם על דרך ההפניה לדוחות הכספיים שצורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015, כפי שפורסם ביום 10 למרץ 2016 (מס' אסמכתא 2016-01-003723). לפרטים נוספים ר' פרק 8 לתשקיף.

בדבר תיאור הבטוחות והשעבודים לאגרות החוב הקיימות של החברה, האפשרות לפדיון מוקדם/כפוי של אגרות החוב וכן תביעה שהוגשה כנגד הנאמן לאגרות החוב (סדרות א', ד' ו-ה') של החברה, ר' סעיף 1.4 לתשקיף.

כל אגרות החוב של החברה מדורגות Aa3/Stable על ידי מידרוג וכולן מדורגות ilAA-/Stable על ידי מעלות. לפרטים נוספים ר' סעיף 1.4 לתשקיף.

סך ההוצאות הקשורות בפרסום תשקיף זה מוערך בכ- 50 אלפי ₪.

עותק מהתשקיף ניתן למצוא 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: 20 במאי 2016

תוכן עניינים

עמוד	שם הפרק והסעיף	מספר הפרק והסעיף
	מבוא	פרק 1
1-א	כללי	1.1
2-א	הון, קרנות ועודפים	1.2
2-א	נתונים בש"ח	1.3
3-א	פרטים לגבי תעודות התחייבות המוחזקות בידי הציבור ליום 31.12.2015	1.4
14-א	כתבי אופציה קיימים במחזור	1.5
14-א	תשקיף מדף של החברה מיום 31.05.2013	1.6
1-ב	פרטי ההצעה	פרק 2
	הון החברה והמחזיקים בו	פרק 3
1-ג	הון המניות לתאריך התשקיף	3.1
1-ג	זכויותיהן של מניות החברה	3.2
4-ג	שינויים בהון החברה	3.3
5-ג	המחזיקים בהון המניות	3.4
6-ג	מחירי המניות של החברה בבורסה	3.5
7-ג	ניירות ערך המירים למניות שבמחזור	3.6
8-ג	הון עצמי ורווח נקי למניה	3.7
	יעוד תמורת ההנפקה	פרק 4
1-ד	סכום התמורה	4.1
1-ד	ייעוד התמורה	4.2
	החברה, פעילותה ונכסיה	פרק 5
1-ה	כללי	5.1
1-ה	שינויים וחיידושים מהותיים בעסקי הקבוצה שאירעו ממועד פרסום הדו"ח השנתי	5.2
5-ה	דין וחשבון הדירקטוריון על מצב עסקי החברה	5.3
	ניהול החברה	פרק 6
1-ו	דירקטוריון החברה	6.1
6-ו	נושאי משרה בכירה	6.2
8-ו	דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, דירקטורים בעלי כשירות מקצועית ומורשה חתימה עצמאי	6.3
9-ו	פרטים בדבר הסכמים והתחייבויות שלפיהם משלמת החברה תשלומים המבוססים על שיעור של רכושה, מחזור עסקיה, הכנסותיה או רווחיה	6.4
9-ו	פרטים נוספים	6.5
9-ו	הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לדירקטורים	6.6
9-ו	ביטוח דירקטורים ונושאי משרה	6.7
10-ו	הפטר ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה	6.8

בעלי עניין ונושאי משרה בכירה		פרק 7
ז-1	תשלומים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין בחברה	7.1
ז-11	פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בסעיף 7.1 לעיל ע"י החברה או ע"י תאגיד שבשליטתה	7.2
ז-13	עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן	7.3
ז-18	החזקות מניות על ידי בעלי עניין	7.4

דו"חות כספיים של החברה		פרק 8
ח-1	הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף בדרך של הפניה	8.1
ח-2	דוח אירועים	8.2
ח-3	מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה לפי תקנה 62(א1)	8.3

פרטים נוספים		פרק 9
ט-1	חוות דעת עו"ד	9.1
ט-2	הוצאות בקשר להנפקה זו ודמי עמילות שהחברה שלמה בשנתיים שקדמו לתשקיף זה בקשר לחתימה או החתמה של ניירות ערך שהנפיקה	9.2
ט-2	עיון במסמכים	9.3

חתימות		פרק 10
י-1		

פרק 1 - מ ב ו א

1.1 כללי

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף זה ולפרסום תשקיף זה. במועד זה אין מוצעים ניירות הערך והצעתם לציבור, ככל שתהיה הצעה כזו, תיעשה במסגרת תשקיף המדף כאמור בסעיף 23 א (ו) לחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968, באמצעות ועל פי דו"ח הצעת המדף שבו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה.

אין בהיתרה 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.

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") נתנה את אישורה העקרוני לרישום למסחר של ניירות ערך המתייחס למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("מניות רגילות"), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה ולאגרות חוב הניתנות להמרה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות וניירות ערך מסחריים (לעיל ולהלן: "ניירות הערך המוצעים").

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר ולרישום ניירות הערך שיבצעו מממושם או מהמרתם, על פי תנאיהם, והרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים, ככל שיוצעו, יעשה בכפוף לקבלת אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוחות הצעת מדף אשר יוגשו/ו בהתאם לחוק ניירות ערך ולתקנות ניירות ערך (הצעת מדף) התשס"ה – 2005 (להלן: "דוח הצעת מדף" ו-"תקנות הצעת מדף", בהתאמה).

אין לראות באישור העקרוני האמור של הבורסה משום אישור לפרטים המובאים בתשקיף או אישור למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה, ועל טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף.

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוחות הצעת המדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוחות הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום על פי דוחות הצעת המדף.

1.2 הון, קרנות ועודפים1.2.1 הון מניות רשום, מונפק ונפרע לתאריך התשקיף (בש"ח ע.ג.)

מונפק ונפרע לפני התשקיף בדילול מלא ¹	מונפק ונפרע	רשום	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.
305,197,883	287,268,750	500,000,000	

1.2.2 הון עצמי ליום 31.12.2015

באלפי ₪	
315,765	הון מניות
1,544,265	פרמיה על מניות
15,875	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות
1,380,276	עודפים
----	קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה
(59)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
3,256,122	סה"כ מיוחס לבעלי מניות החברה
(32)	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,256,090	סך הכל הון עצמי

1.3 נתונים בש"ח

כל הנתונים בתשקיף זה מובאים בשקלים חדשים אלא אם נאמר אחרת. ש"ח – משמעו ש"ח מדווח כהגדרתו בביאור 2(ג) לדו"חות הכספיים, אלא אם נאמר אחרת.

1

בהנחה של מימוש מלוא ניירות הערך ההמירים של החברה: מלוא כתבי האופציה הלא סחירים, בהיקף של 5,292,154 כתבי אופציה, לעובדים, נושאי משרה ודירקטורים בהתאם למתאר לעובדים שאושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 9.3.16 (שפרסמה החברה ביום 9.3.2016 ודוח משלים מיום 10.4.2016 אסמכתאות מס' 2016-01-003390 ו-2016-01-045316); מלוא כתבי האופציה הלא סחירים שהונפקו למנכ"ל החברה (בהיקף של 944,554 כתבי אופציה ו-943,396 כתבי אופציה) בהתאם להצעות פרטיות של כתבי אופציה למנכ"ל שאושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 10.3.15 וביום 9.3.16, בהתאמה; יתרת כתבי האופציה (סדרה 7) (בהיקף של 4,896,914 כתבי אופציה) אשר הונפקו על פי תשקיף מדף של החברה מיום 31.5.13 כפי שתוקן ביום 18.6.13; יתרת כתבי האופציה הלא סחירים שהוקצו לנושאי משרה ועובדים בחברה בהתאם להצעה פרטית של כתבי אופציה שאושרה על ידי הדירקטוריון ביום 13.11.13 (בהיקף של 292,100 כתבי אופציה), ביום 9.3.14 (בהיקף של 491,775 כתבי אופציה) וביום 10.3.15 (בהיקף של 4,829,260 כתבי אופציה); כתבי אופציה לא סחירים אשר הוקצו לדירקטורים בחברה בהתאם להצעה פרטית של כתבי אופציה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה מיום 17.8.15 (בהיקף של 238,980 כתבי אופציה).

1.4 פרטים לגבי תעודות התחייבות המוחזקות בידי הציבור ליום 31.12.2015

1.4.1 (אג"ח סדרה א')

מועד ההנפקה	ערך נקוב בהנפקה	ערך נומינלי ליום 31.12.15 ²	ערך נקוב צמוד ליום 31.12.15	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.15	שווי בורסאי ליום 31.12.15	סכום ריבית שנצברה ליום 31.12.15	שיעור ריבית קבועה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אפשרות המרה לני"ע אחרים											
05/06/06	500,000	515,937	608,308	608,629	665,353	14,668	4.95%	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2010-2019 (כולל)	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2007-2019 (כולל)	למזד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	אין											
											באלפי ₪											
זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה ³																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">דירוג</th> <th rowspan="2">שעבודים להבטחת תעודות ההתחייבות</th> </tr> <tr> <th>מעלות</th> <th>מידרוג</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>דירוג נוכחי מיום 27.3.2016 iIAA-/Stable</td> <td>דירוג נוכחי מיום 26.1.2016 Aa3/Stable</td> <td>אין</td> </tr> <tr> <td colspan="3">להתפתחות הדירוג ר' סעיף 3.8.2 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015, כפי שפורסם ביום 9.3.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-002775) וכפי שתוקן ביום 10.3.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-003723) (להלן: "הדו"ח השנתי")</td> </tr> </tbody> </table>												דירוג		שעבודים להבטחת תעודות ההתחייבות	מעלות	מידרוג	דירוג נוכחי מיום 27.3.2016 iIAA-/Stable	דירוג נוכחי מיום 26.1.2016 Aa3/Stable	אין	להתפתחות הדירוג ר' סעיף 3.8.2 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015, כפי שפורסם ביום 9.3.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-002775) וכפי שתוקן ביום 10.3.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-003723) (להלן: "הדו"ח השנתי")		
דירוג		שעבודים להבטחת תעודות ההתחייבות																				
מעלות	מידרוג																					
דירוג נוכחי מיום 27.3.2016 iIAA-/Stable	דירוג נוכחי מיום 26.1.2016 Aa3/Stable	אין																				
להתפתחות הדירוג ר' סעיף 3.8.2 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015, כפי שפורסם ביום 9.3.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-002775) וכפי שתוקן ביום 10.3.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-003723) (להלן: "הדו"ח השנתי")																						
קיים שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פיקדון בסך 1 ₪.																						

הגבלות בקשר עם יצירת	הגבלות בקשר לסמכות	תקפות השעבודים	תנאים בתעודות ההתחייבות	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת	דרך בה אושרו השינויים	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה	האם התקיימו התנאים להעמדת	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע	מהותיות הסדרה (סך התחייבויות החברה על פיה לתום שנת 2010 כפי
----------------------	--------------------	----------------	-------------------------	-----------------------------------------------------------	-----------------------	----------------------------------	---------------------------	----------------------	----------------------------------	-------------------------------------------------------------

² גידול בערך הנקוב בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פרטיות של 500,000,000 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') למשקיעים מוסדיים בנובמבר ודצמבר 2006 ובעקבות מימוש והמרת 2,498,437 כתבי אופציה (סדרה 3) ל- 249,843,700 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ומביצוע הקצאה פרטית של 40,000,000 ₪ ע.נ. לגופים מוסדיים בדצמבר 2009.

³ לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות חוב שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור בסדרת אגרות חוב פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר.

החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת הבורסה פרטית של 45 יום מתאריך ההחלטה הני"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.

שעבודים נוספים	להנפיק תעודות התחייבות נוספות	לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	הדו"ח	החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	פעולות שונות	הצגתן בדוח כספי נפרד (סולו) של החברה, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות החברה במסגרת הדוח הכספי האמור)
אין	אין	לא רלוונטי	לא חלו שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה א') לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדו"ח	כן	לא	לא	סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.

שם חברת הנאמנות	שם האחראי על הסדרה	כתובת	טלפון	דוא"ל
רזניק פז נבו ר.פ.נ נאמנויות 2007 בע"מ ⁴	רו"ח יוסי רזניק	רח' יד חרוצים 14, ת"א	03-6389200	michal@rpn.co.il

⁴ עד 25.9.2008 שימשה יובנק חברה לנאמנות בע"מ ("הנאמן הקודם") כנאמן לבעלי אג"ח (סדרה א'). בחודש ינואר 2008 הודיע הנאמן הקודם על התפטרותו מתפקידו כנאמן ביחס לשורה של סדרות אגרות חוב של חברות שונות וביניהן על התפטרותו מתפקידו כנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה וזאת בשל חשש לכך שהוא עשוי למצוא את עצמו במצב של ניגוד עניינים בשל רכישת השליטה ביובנק בע"מ ע"י הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ. ביום 30.6.08 פורסמה ע"י הנאמן הקודם הודעה לפיה ביום 1.6.2008 ניתנה פסיקתא של בית המשפט המחוזי בתל אביב המאשרת, בין היתר, את התפטרות הנאמן הקודם ואת מינוי כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ (להלן: "הנאמן החדש"). כנאמן לאגרות חוב (סדרה א') של החברה. בהתאם לאמור, התקשרה החברה ביום 25.9.2008 עם הנאמן הקודם והנאמן החדש בהסכם לתקוף שטר הנאמנות מיום 22.5.2006 המסדיר את חילופי הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') לפיו הנאמן החדש ישמש החל מיום 25.9.08 כנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה א') במקום הנאמן הקודם, לכל דבר ועניין. למעט התיקון האמור, לא חל כל שינוי ביתר הוראות שטר הנאמנות. בחודש מאי 2012 הודיעו לחברה כי הנאמן החדש נרכש על ידי רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ושינה את שמו לרזניק פז נבו ר.פ.נ נאמנויות 2007 בע"מ (להלן: "הנאמן"). (א) ביום 6.1.2014 נודע לנאמן כי ריט 1 בע"מ (להלן "ריט") הגישה תביעה כנגד אדרי-אל נכסים בע"מ (להלן: "אדרי-אל") וכנגד הנאמן (אשר שימש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של אדרי-אל) (דיווח בדבר הגשת התביעה פורסם במגזין א - אסמכתא: 2014-01-005062). לטענת ריט התביעה הוגשה "בגין הפרותיהם היסודיות של הסכמי המכר על ידי אדרי-אל והפרת התחייבותו הכתובה של הנאמן להסרת השעבודים על הנכסים" וזאת בסך של 56 מליון ש"ח. הנאמן דחה ודחה מכל וכל את טענות ריט; (ב) ביום 14.8.2014 נודע לנאמן כי אדרי-אל הגישה תביעה כנגד הנאמן (אשר שימש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של אדרי-אל) לטענת אדרי-אל התביעה הוגשה בגין נזקים ישירים ועקיפים שנגרמו לחברה כתוצאה מהפרת התחייבות הנאמן להסרת שעבודים על נכסים אשר הביאה להכשלת עסקה למכירת שני נכסים של אדרי-אל, וזאת בסך של 32.5 מיליון ש. הנאמן דחה ודחה מכל וכל את טענות אדרי-אל. (ג) ביום 3.4.2016 נודע לנאמן, המשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה חברת UrbanCorp Inc. (להלן: "אורבנקורפ"), כי מר טוביה פכטהולד (להלן: "פכטהולד"), שהינו מחזיק אגרות חוב (סדרה א') של אורבנקורפ, הגיש בקשה לאישור תובענה ייצוגית לפי חוק התובענות הייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן: "הבקשה"). על-פי האמור בבקשה סך התביעה הייצוגית הוערך לעת הגשת הבקשה בסך של 23 מיליון ש. הנאמן דחה מכל וכל את טענות פכטהולד.

1.4.2 אג"ח (סדרה ג')

מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב נומינלי ליום 31/12/15	ערך נקוב צמוד ליום 31/12/15	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/12/15	שווי בורסאי ליום 31/12/15	סכום ריבית שנצברה ליום 31/12/15	שיעור ריבית קבועה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אפשרות המרה לני"ע אחרים
31/12/09	168,000	⁵ 495,259	638,030	551,345	586,882	-	4.9%	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013-2020 (כולל)	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010-2020 (כולל)	למודד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2009	אין
באלפי ₪											
זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה ⁶											
		מעלות		מדרוג							
		דירוג נוכחי מיום 27.3.2016 ilAA-/Stable		דירוג נוכחי מיום 26.1.2016 Aa3/Stable							
		להתפתחות הדירוג ר' סעיף 3.8.2 לדוח השנתי									
						אין שעבוד.					

⁵ גידול בערך הנקוב חל בעקבות מימוש והמרת 1,119,936 כתבי אופציה (סדרה 6) ל- 111,993,600 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת בהנפקה לציבור של 83,588,000 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') ביום 26.12.10, מביצוע הנפקה פרטית של 150,000,000 ₪ ע.ג. לגופים מוסדיים בדצמבר 2011, מהנפקה פרטית של 31,500,000 ₪ ע.ג. לגופים מוסדיים בפברואר 2012, מהנפקה פרטית של 126,000,000 ₪ ע.ג. לגופים מוסדיים במאי 2012, בעקבות הרחבת סדרה על פי דוח הצעת מדף מיום 23.6.2015 על פיו הנפיקה לציבור כ- 91 מיליון ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג').

⁶ ר' הערת שוליים 3 לעיל.

מהותיות הסדרה (סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדוח כפי הצגתן בדוח כספי נפרד (סולו) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד במסגרת הדוח האמור)	האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	דרך בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדו"ח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה ג') לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדו"ח	אין מגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

שם חברת הנאמנות	שם האחראי על הסדרה	כתובת	טלפון	דוא"ל
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	עו"ד דן אבנון	הירקון 113, תל אביב	03-5274867	hermetic@hermetic.co.il

1.4.3 (אג"ח סדרה ב')

מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נומינלי ליום 31.12.15	ערך נקוב צמוד ליום 31.12.15	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.15	שווי בורסאי ליום 31.12.15	סכום ריבית שנצברה ליום 31.12.15	שיעור ריבית קבועה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אפשרות המרה לני"ע אחרים
02/07/12	343,950	1,035,477	1,046,740	1,115,643	1,233,564	24,984	4.8%	תשלום ראשון ב- 2 ביולי 2019 ושלושה תשלומים שווים ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2020-2022	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2013-2022 (כולל)	למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2012	אין
<u>באלפי ₪</u>											
זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה ⁸			דירוג								
			דירוג								
			מדרג	מעלות							
			דירוג נוכחי מיום 26.1.2016	דירוג נוכחי מיום 27.3.2016							
אין			להתפתחות הדירוג ר' סעיף 3.8.2 דוח השנתי		<p>החברה רשאית בנסיבות מסוימות, ליתן שעבודים לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ב') חלף העמידה בתניות מסוימות וכל עוד לא התגבשה העילה לפירעון מידי על פי הנסיבות הני"ל. נעשית בזאת הפניה לסעיף 5.3 לשטר הנאמנות אשר פורסם במסגרת תיקון תשקיף מיום 26.6.2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-166716).</p>						
			אין								

⁷ גידול בערך הנקוב חל בעקבות הקצאה פרטית מיום 14.4.2013 של 136.44 מליון ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') למספר משקיעים מוסדיים, שאינם בעלי עניין, בעקבות הרחבת סדרה על פי דוח הצעת מדף מיום 28.5.2013 על פיו הנפיקה לציבור כ- 420.575 מליון ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'), בעקבות הרחבת סדרה על פי דוח הצעת מדף מיום 23.6.2015 על פיו הנפיקה לציבור כ- 134.51 מליון ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'). כמו כן, ביום 27.3.2016 פרסמה החברה דו"ח הצעת מדף על פיו הנפיקה לציבור כ- 124.07 מליון ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת הסדרה הקיימת, ראה דו"ח מידי מיום 27.3.2016 (אסמכתא 2016-01-015030 ודו"ח מידי מיום 29.3.2016 (אסמכתא 2016-01-016758)).

⁸ ר' הערת שוליים 3 לעיל.

מהותיות הסדרה (סך התחייבויות החברה על פיה לתום שנת 2010 כפי הצגתן בדוח כספי נפרד (סולו) של החברה, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות החברה במסגרת הדוח הכספי האמור)	האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	דרך בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדו"ח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.	לא	לא רלבנטי	לא	כן	לא רלבנטי	לא חלו שינויים	לענין זה ראה סעיף 5.3 לשטר הנאמנות אשר פורסם במסגרת תיקון תשקיף מיום 26.6.2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-166716).	לא רלבנטי	אין	החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שיעבוד שלילי negative pledge) אלא אם תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ב').

שם חברת הנאמנות	שם האחראי על הסדרה	כתובת	טלפון	דוא"ל
שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ	רו"ח אורי לזר	רח' יצחק שדה 17, תל אביב	03 – 6237777 03 - 5613824	ori@slcpa.co.il

		אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
סטטוס עמידה לתאריך התשקיף	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	<ul style="list-style-type: none"> התקיימות שני התנאים המצטברים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> שיעור האחזקה במישרין של אלוני חץ בזכויות ההצבעה בחברה ירד אל מתחת ל- 35% מהון המניות המונפק והנפרע ויש בעל מניות אחר המחזיק בעצמו או ביחד עם אחרים, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, בכמות מניות גדולה יותר בחברה; והכל לתקופה רצופה שתעלה על שלושה חודשים; אם יתקיימו הנסיבות במצטבר שבס"ק א' לעיל וכתוצאה מכך, במהלך ששת החודשים העוקבים לשינוי השליטה כאמור, דירוג החברה הורד וכתוצאה מהורדה זו דירוג החברה נמוך מדירוג של A. למרות האמור לעיל, העברת שליטה כתוצאה משינוי חקיקה לא תחשב הפרה של ס"ק זה.
עומדים בתנאי	3.3	<ul style="list-style-type: none"> הונה העצמי של החברה (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים, יפחת מסך השווה ל- 1 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.42	<ul style="list-style-type: none"> יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדליין להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגי בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	<ul style="list-style-type: none"> דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	46%	<ul style="list-style-type: none"> הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 6 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ- 125% מיתרת אג"ח ב'.	<ul style="list-style-type: none"> שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגבוה.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	<ul style="list-style-type: none"> דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דנן	<ul style="list-style-type: none"> הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

1.4.4 (אג"ח סדרה ד')

מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב נומינלי ליום 31.12.15	ערך נקוב צמוד ליום 31.12.15	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.15	שווי בורסאי ליום 31.12.15	סכום ריבית שנצברה ליום 31.12.15	שיעור ריבית קבועה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אפשרות המרה לני"ע אחרים
							3.2%	שני תשלומים בשיעור של 20% כל אחד ב- 2 ביולי 2023-2024 וארבעה תשלומים בשיעור של 15% כל אחד ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים - 2025 (כולל) 2028	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2015-2028 (כולל)	למזדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2014	אין
באלפי ₪											
31.7.2014	241,941	302,334	302,334	300,014	312,976	4,809					
זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה ⁹			דירוג		ערבות לתשלום ההתחייבות		שעבודים להבטחת תעודות ההתחייבות				
מעלות		מידרוג									
דירוג נוכחי מיום 27.3.2016		דירוג נוכחי מיום 26.1.2016									
ilAA-/Stable		Aa3/Stable									
להתפתחות הדירוג ר' סעיף 3.8.2 דוח השנתי											
<p>החברה רשאית בנסיבות מסוימות, ליתן שעבודים לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ד') חלק העמידה בתניות מסוימות וכל עוד לא התגבשה העילה לפירעון מיידי על פי הנסיבות הנ"ל. נעשית בזאת הפניה לסעיף 5.3 לשטר הנאמנות אשר פורסם במסגרת דו"ח הצעת מדף מיום 29.7.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-122493).</p>											

הגבלות בקשר עם יצירת הגבלות בקשר תקפות תנאים בתעודות שינוי בתנאים דרך בה האם בתום שנת האם התקיימו תיאור האם נדרשה מהותיות הסדרה

⁹ ר' הערת שוליים 3 לעיל.

שעבודים נוספים	לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות	השעבודים	ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדו"ח	אושרו השינויים	הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	ההפרה (אם חלה)	החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	(סך התחייבויות החברה על פיה לתום שנת 2010 כפי הצגתן בדוח כספי נפרד (סולו) של החברה, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות החברה במסגרת הדוח הכספי האמור)
החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שיעבוד שלילי negative pledge) אלא אם תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם ליחס החובות כלפי צד ג' וכלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ד'), כפי שישתנה מעת לעת.	אין	לא רלבנטי	לענין זה ראה סעיף 5.3 לשטר הנאמנות אשר תיקון תשקיף מיום 26.6.2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-166716).	לא חלו שינויים	לא רלבנטי	כן	לא	לא רלבנטי	לא	סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.

שם חברת הנאמנות	שם האחראי על הסדרה	כתובת	טלפון	דוא"ל
רזניק פז נבו ר.פ.נ נאמנויות 2007 בע"מ ¹⁰	רו"ח יוסי רזניק	רח' יד חרוצים 14, ת"א	03-6389200	liat@rpn.co.il

¹⁰ לעניין תביעה כנגד הנאמן שהוגשה על ידי ריט 1 בע"מ, ר' הערה 4 לעיל. גידול בערך הנקוב חל בעקבות הרחבת סדרה על פי דוח הצעת מדף מיום 23.6.2015 על פיו הנפיקה לציבור כ- 60.8 מיליון ש"ח. אגרות חוב (סדרה ד').

		אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
סטטוס עמידה לתאריך התשקיף	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
		<ul style="list-style-type: none"> התקיימות שני התנאים המצטברים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> שיעור האחזקה במישרין של אלוני חץ בזכויות ההצבעה בחברה ירד אל מתחת ל- 35% מהון המניות המונפק והנפרע ויש בעל מניות אחר המחזיק בעצמו או ביחד עם אחרים, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, בכמות מניות גדולה יותר בחברה; והכל לתקופה רצופה שתעלה על שלושה חודשים; אם יתקיימו הנסיבות במצטבר שבס"ק א' לעיל וכתוצאה מכך, במהלך ששת החודשים העוקבים לשינוי השליטה כאמור, דירוג החברה הורד וכתוצאה מהורדה זו דירוג החברה נמוך מדירוג של A. למרות האמור לעיל, העברת שליטה כתוצאה משינוי חקיקה לא תחשב הפרה של ס"ק זה.
עומדים בתנאי	3.3	<ul style="list-style-type: none"> הונה העצמי של החברה (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים, יפחת מסך השווה ל- 1 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.42	<ul style="list-style-type: none"> יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגי בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	<ul style="list-style-type: none"> דרוג אגרות החוב (סדרה ד') הינו נמוך מ- BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	46%	<ul style="list-style-type: none"> הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 6 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'.	<ul style="list-style-type: none"> שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגבוה.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	<ul style="list-style-type: none"> דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דגן	<ul style="list-style-type: none"> הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

1.4.5 אג"ח (סדרה ה')

ביום 27.3.2016 פרסמה החברה דו"ח הצעת מדף על פיו הנפיקה לציבור לראשונה כ- 276 מיליון ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה'), ראה דו"ח מיידי מיום 27.3.2016 (אסמכתא 01-2016-015030) ודו"ח מיידי מיום 29.3.2016 (אסמכתא 01-2016-016758).

אגרות החוב (סדרה ה') תעמודנה לפירעון (קרן) בשישה (6) תשלומים שנתיים כדלקמן: (א) 2 תשלומים בשיעור של 10% מהקרן, כל אחד, ייפרעו ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2022 (כולל); (ב) 4 תשלומים בשיעור של 20% מהקרן כל אחד, ייפרעו ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל).

הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ה'), שהינה בשיעור של 3.39% לשנה, תשולם בתשלומים שנתיים ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2026 (כולל).

הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו.

הנאמן לאגרות החוב (סדרה ה') הינו רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ. לפרטים נוספים אודות הנאמן ר' סעיפים 1.4.1-1.4.1 ו- 1.4.4-1.4.4 לעיל.

החברה רשאית בנסיבות מסוימות, ליתן שעבודים לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ה') חלף העמידה בתניות מסוימות וכל עוד לא התגבשה העילה לפירעון מיידי על פי הנסיבות הנ"ל. נעשית בזאת הפניה לסעיף 5.3 לשטר הנאמנות אשר פורסם במסגרת דו"ח הצעת המדף מיום 27.3.2016.

החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים (שיעבוד שלילי negative pledge) אלא אם תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ה') בהתאם ליחס החובות כלפי צד ג' וכלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ה'), כפי שישתנה מעת לעת.

אגרות החוב (סדרה ה') מדורגות ilAA-/Stable על ידי מעלות מיום 27.3.2016 ו- Aa3/Stable על ידי מידרוג מיום 26.1.2016.

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן (אשר לתאריך התשקיף עומדת בהן החברה):

- התקיימות שני התנאים המצטברים הבאים:

א. שיעור האחזקה במישרין של אלוני חץ בזכויות ההצבעה בחברה ירד אל מתחת ל- 35% מהון המניות המונפק והנפרע ויש בעל מניות אחר המחזיק בעצמו או ביחד עם אחרים, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, בכמות מניות גדולה יותר בחברה (להלן: "ירידה בשיעור האחזקה של אלוני חץ בחברה"); והכל לתקופה רצופה שתעלה על שלושה חודשים;

ב. אם יתקיימו הנסיבות במצטבר שבס"ק א' לעיל וכתוצאה מכך, במהלך ששת החודשים שימנו החל מהמועד הראשון בו חלה ירידה בשיעור האחזקה של אלוני חץ בחברה כמפורט בס"ק א' לעיל, דירוג החברה הורד וכתוצאה מהורדה זו דירוג החברה נמוך מדירוג של A.

למרות האמור לעיל, העברת שליטה כתוצאה משינוי חקיקה לא תחשב הפרה של ס"ק זה.

- הונה העצמי של החברה (בנטרול ההון העצמי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים, מסך השווה ל- 1.2 מיליארד ש"ח;

- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).

- דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו נמוך מ- BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;

- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים ;
- שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ה'), כגבוה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים ;

1.5 כתבי אופציה קיימים במחזור

לעניין כתבי אופציה קיימים במחזור שהוקצו על ידי החברה ראה סעיף 3.6 לתשקיף.

1.6 תשקיף מדף של החברה מיום 31.5.2013

ביום 31.5.2013 פרסמה החברה תשקיף מדף, אשר תוקן ביום 18.6.2013 (להלן : "תשקיף המדף הקודם"), בין היתר, להצעת מניות רגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה ואגרות חוב הניתנות להמרה.

מובהר, כי עם פרסום תשקיף מדף זה, אין בכוונת החברה לעשות שימוש נוסף בתשקיף המדף הקודם, ככל שהינו עדיין בתוקף במועד פרסום תשקיף זה. לפיכך, כל הנפקה עתידית של ניירות הערך המפורטים במסגרת תשקיף מדף זה תעשה אך ורק בהתבסס על תשקיף מדף זה.

אשר על כל, כל פרסום עתידי של דו"ח הצעת מדף לניירות ערך על פי תשקיף מדף זה, אם וככל שיפורסם דו"ח מסוג זה, יתבסס על תשקיף מדף זה בלבד ולא על תשקיף המדף הקודם.

פרק 2 – פרטי ההצעה

בהתאם להוראות תקנה 25א(א) לתקנות נירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ח-1968 (להלן: "תקנות פרטי התשקיף"), הפרטים שיש לכלול בתשקיף בדבר הצעת ניירות ערך, הקבועים בפרק ג' לתקנות פרטי התשקיף, יובאו במסגרת דו"ח הצעת מדף, על פיו יוצעו נירות ערך לציבור, והכל בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כפי שיהיו באותה עת, ובהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי הדו"ח כאמור.

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

3.1 הון המניות לתאריך התשקיף

הון המניות הרשום של החברה הוא 500,000,000 (חמש מאות מליון) ש"ח והוא מחולק ל- 500,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. רשומות על שם (להלן: "מניות רגילות"). ההון המונפק והנפרע של החברה בסמוך למועד פרסום התשקיף הינו 287,268,750 ש"ח המחולק ל- 287,268,750 מניות רגילות.

3.2 זכויותיהן של מניות החברה

3.2.1 הוראות תקנון החברה בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה, כפי שפורסם בדוח מיידי של החברה מיום 22 בנובמבר 2011 (אסמכתא מס: 2011-01-335355) ("התקנון" או "תקנון החברה").

3.2.2 להלן פירוט הסדרים כמפורט בסעיף 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, שנקבעו בתקנון החברה לפי הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

נוסח התקנה	מספר תקנה בתקנון החברה	הסעיף בחוק החברות
שינוי תקנון זה ייעשה בהחלטה שנתקבלה ברוב רגיל מקולות הנוכחים והמשתתפים באסיפה כללית של החברה.	5.1	20,22
החברה רשאית להגביל בתקנון או בחוזה אחר את סמכותה לשנות את התקנון או הוראה מהוראותיו, אם נתקבלה על כך החלטה באסיפה כללית, ברוב הדרוש לשינוי הוראות התקנון. דין החלטה שהתקבלה כאמור לעיל כדין החלטה לשינוי התקנון.	5.2	
בכפוף להוראות חוק החברות, שינויים בתקנון זה יהיו תקפים מיום קבלת ההחלטה על כך בחברה או במועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה.	5.3	
על אף האמור בתקנון זה לעיל, שינוי בתקנון המחייב בעל מניה לרכוש מניות נוספות או להגדיל את היקף אחריותו, לא יחייב את בעל המניה ללא הסכמתו.	6	
היו מניות החברה מחולקות לסוגים, לא ייעשה שינוי בתקנון שיפגע בזכויותיו של סוג מניות ללא אישור אסיפת אותו סוג. לעניין קבלת החלטות באסיפת סוג יחולו הוראות חוק החברות ותקנון זה בנוגע לשינוי התקנון באסיפות כלליות, בשינויים המחויבים.	7	
נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו והפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה, רשאית האסיפה הכללית להפעילה במקומו, כל עוד נבצר ממנו הדבר, ובלבד שהאסיפה הכללית קבעה כי אכן נבצר מן הדירקטוריון לעשות כן וכי הפעלת הסמכות חיונית כאמור.	69.1	50
נטלה האסיפה הכללית, בהתאם לתקנה 69.1, סמכויות הנתונות לפי חוק החברות לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב לאחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות.	69.2	

<p>סמכות החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון זה לאורגן אחר, רשאי הדירקטוריון להפעילה.</p>	<p>106</p>	
<p>הדירקטוריון רשאי ליטול את הסמכויות הנתונות למנכ"ל, והכל לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים כפי שיקבע הדירקטוריון מעת לעת.</p>	<p>107</p>	
<p>האסיפה הכללית השנתית תמנה את חברי הדירקטוריון של החברה.</p>	<p>68</p>	<p>59</p>
<p>החברה רשאית, באסיפה מיוחדת או בהחלטה שנתקבלה בדירקטוריון למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין אם לשם מילוי משרה שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי כאמור בתקנה 110 לעיל¹. דירקטורים שמונו כאמור, למעט הדירקטורים החיצוניים, יסיימו את כהונתם בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויים (אלא אם כן לא נבחרו דירקטורים באסיפה השנתית, ובמקרה כזה ימשיכו דירקטורים אלה בכהונתם עד למינוי דירקטורים באסיפה השנתית הקרובה) ויוכלו להתמנות שוב.</p>	<p>112</p>	
<p>יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, סגן יושב ראש הדירקטוריון (אם מונה כזה) יישב בראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב ראש דירקטוריון או סגן יושב ראש דירקטוריון, או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים בעלי המניות הנוכחים, ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש מביניהם.</p>	<p>77</p>	<p>81</p>
<p>אין לפתוח בדיון באיזה עניין שהוא באסיפה כללית של בעלי המניות אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי בעת שהאסיפה פותחת בדיון. מניין חוקי יהיו שני בעלי מניות הנוכחים בעצמם או ע"י שלוח והמחזיקים או המייצגים 50% (חמישים אחוזים) ומעלה מכוח ההצבעה של החברה.</p>	<p>78</p>	
<p>אם תוך חצי שעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה לא יימצא המניין החוקי, תידחה האסיפה מאליה בשבוע אחד לאותו יום לאותה השעה ולאותו המקום, או למועד מאוחר יותר אם צוין מועד כזה בהזמנה או בהודעה לאסיפה.</p>	<p>79.1</p>	
<p>לא נכח באסיפה הנדחית מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא.</p>	<p>79.2</p>	
<p>כונסה האסיפה הכללית על פי דרישת בעלי המניות כאמור בתקנה 72 ובתקנה 73², תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה אחת או יותר, שלו לפחות עשרה אחוזים מההון המונפק ואחוז אחד לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה אחד או יותר שלו לפחות עשרה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.</p>	<p>79.3</p>	
<p>החלטה באסיפה כללית תתקבל בהצבעה במניין קולות וברוב רגיל, למעט בעניינים בהם הדין או תקנון זה קובעים</p>	<p>83</p>	<p>85</p>

¹ עפ"י תקנה 110 לתקנון החברה, לא יעלה מספר הדירקטורים בדירקטוריון על 10.

² תקנות 72 ו-73 לתקנון עוסקות בין היתר בכינוס אסיפה כללית בהתאם לדרישת בעלי המניות המחזיקים בכמות מינימלית מסוימת של הון מניות/זכויות הצבעה.

כי יידונו ויוכרעו באסיפה כללית ברוב מיוחד.		
בהצבעה בדירקטוריון יהיה לכל דירקטור קול אחד.	134	105
החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. היו הקולות שקולים, לא יהיה ליושב ראש הדירקטוריון קול נוסף.	135	107
חברי הדירקטוריון בחברה ייבחרו על ידי האסיפה הכללית השנתית וכהונתם, למעט הדירקטורים החיצוניים, תסתיים בתום האסיפה השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד המינוי.	111.1	222
על אף האמור בתקנות 68, 71 ו-111.1 ³ לעיל, במידה ולא נבחרו דירקטורים באסיפה הכללית – ימשיכו בכהונתם הדירקטורים שנבחרו באסיפה הקודמת. ⁴	111.2	
דירקטורים שנבחרו באסיפה הקודמת יוכלו להיבחר שוב.	111.3	
החברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה.	143(א)	259
על אף האמור בס"ק (א) לעיל ומבלי לגרוע מהוראות חוק החברות ו/או מיתר הוראות תקנון זה, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה. תקנה (ב) זו הינה בתוקף לגבי אירועים שתחילתם ביום 17.3.2005 ואילך.	143(ב)	
בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, הכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.	174(ד)	301
מיזוג, כמשמעותו בחוק החברות, יהיה טעון אישור הדירקטוריון ובמידת הצורך על פי הוראות חוק החברות גם אישור האסיפה הכללית.	176	324
היה וישנם בחברה מספר סוגי מניות שונים, והחברה הינה חברת יעד דהיינו החברה אמורה להתמזג עם חברה קולטת באופן שיביא לחיסולה של החברה, יהיה מיזוג, כמשמעותו בחוק החברות, טעון גם אישור אסיפות הסוגים למיניהם במידה ואינו פטור על פי הוראות חוק החברות מהצורך באישור האסיפה הכללית.	177	
החלטת האסיפה הכללית באשר למיזוג ככל שהיא נדרשת על פי דין תתקבל ברוב של 75% (שבעים וחמישה אחוזים) מקולות בעלי המניות הנוכחים המשתתפים בהצבעה למעט הנמנעים.	178	

³ תקנות 68, 71 ו-111.1 לתקנון עוסקות בין היתר בסמכות האסיפה הכללית למנות דירקטורים.

⁴ ראה גם תקנה 112 לתקנון החברה הנזכרת לעיל.

3.3 שינויים בהון החברה**3.3.1 שינויים בהון הרשום**

בתקופה שמיום 1.1.2013 ועד ליום פרסום תשקיף זה לא חלו שינויים כלשהם בהון החברה הרשום.

3.3.2 שינויים בהון המונפק

בתקופה שמיום 1.1.2013 ועד ליום פרסום תשקיף זה חלו בהון המונפק של החברה השינויים הבאים:

<u>מונפק ונפרע</u>	<u>רשום</u>	
מספר מניות		
233,212,205	500,000,000	יתרה ליום 1 בינואר 2013
584,281		מימוש במהלך שנת 2013 של כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו לעובדים ו/או לנותני שירותים
14,064		הקצאת מניות ביום 9.4.2013 לדירקטורים בהתאם לתכנית הקצאה פרטית של מניות מיום 22.7.09 ו-25.11.09
61,413		הקצאת מניות ביום 16.5.2013 למנכ"ל בהתאם לתכנית הצעה פרטית של מניות
27,112,300		הנפקה לציבור ביוני 2013 של מניות וכתבי אופציה 7 הניתנים להמרה למניות
447,620		מימוש במהלך שנת 2014 של כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו לעובדים ו/או לנותני שירותים
34,729		הקצאת מניות ביום 1.6.14 למנכ"ל בהתאם לתכנית הצעה פרטית של מניות
12,457,428		מימוש אופציות 7 למניות במהלך שנת 2014
305,395		מימוש במהלך שנת 2015 של כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו לעובדים ו/או לנותני שירותים
24,090		הקצאת מניות ביום 31.3.15 למנכ"ל בהתאם לתכנית הצעה פרטית של מניות
1,000,000		מימוש כתבי אופציה לא סחירים על ידי המנכ"ל בינואר ובנובמבר 2015
27,644		הקצאת מניות ביום 20.3.16 למנכ"ל בהתאם לתכנית הצעה פרטית של מניות
9,757,958		מימוש אופציות 7 למניות במהלך 2016
2,229,623		מימוש במהלך שנת 2015 של כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו לעובדים ו/או לנותני שירותים
287,268,750		סה"כ ליום פרסום התשקיף

3.4 המחזיקים בהון המניית

3.4.1 למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, אחזקות בעלי העניין בחברה ליום פרסום התשקיף הם כמפורט להלן :

כמות ושיעור באחזקה במניות החברה		במועד התשקיף במניות בנות 1 ש"ח ⁵		המחזיק
בעלות	כמות	בעלות	כמות	
ושליטה %	בדילול מלא ⁶	ושליטה %		
56.19	171,489,286	59.70	171,489,286	אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
0.42	1,270,000	0.44	1,270,000	מ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ
0.42	1,270,000	0.44	1,270,000	נתן חץ ורעייתו קלרה חץ
0.03	100,000	0.03	100,000	אבירם ורטהיים
1.48	4,505,405	0.91	2,617,455	אבשלום מוסלר
0.05	143,843	0.01	29,089	אמיר עמר
0.04	114,754	0	0	יחיאל גוטמן
0.04	114,754	0	0	איל גבאי
0.02	55,009	0	0	נירה דרור
0.02	55,009	0	0	בנימין גנץ
0.02	55,009	0	0	גד פניני
58.71	179,173,069	61.54	176,775,830	סה"כ

3.4.2 אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ("אלוני-חץ")

אלוני-חץ הינה חברה ציבורית אשר למיטב ידיעת החברה בעלי העניין בה, להם אחזקות סמוך ליום פרסום התשקיף, הינם כדלקמן :

שם בעל העניין	שיעור ההחזקה בהון ובהצבעה %	שיעור ההחזקה בהון ובהצבעה %
מ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ	20.65	21.11
נתן חץ ורעייתו, קלרה חץ (בהחזקה ישירה ובאמצעות חברות בבעלותם)	15.60	15.92
אדוה שרביט	0.65	0.66
קבוצת אלטשולר שחם- קופות גמל ופנסיה בע"מ	8.23	8.39
קבוצת אלטשולר שחם- ניהול קרנות נאמנות בע"מ	2.47	2.26
אלטשולר שחם ינשוף גידור בע"מ-נוסטרו	0.53	0.01
קבוצת אלטשולר שחם- חברה לביטוח בע"מ	0.07	0.07
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ- עבור משתתף	3.02	3.15
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ- עבור פנסיה וגמל	2.27	2.36

⁵ להחזקות בעלי עניין באגרות חוב וכתבי אופציה לא סחירים של החברה, ראה סעיף 7.4 לתשקיף.

⁶ בהנחה של מימוש מלא ניירות הערך ההמירים של החברה: מלוא כתבי האופציה הלא סחירים של החברה בהיקף של 5,292,154 כתבי אופציה, שהוקצו לעובדים, נושאי משרה ודירקטורים בהתאם למתאר לעובדים שאושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 9.3.2016 (פורסם ביום 9.3.2016 ודוח משלים מיום 10.4.2016 אסמכתאות מס' 2016-01-003390 ו 2016-01-045316); מלוא כתבי האופציה הלא סחירים (בהיקף של 944,554 כתבי אופציה ו-943,396 כתבי אופציה) שהונפקו למנכ"ל החברה בהתאם להצעות פרטיות של כתבי אופציה למנכ"ל שאושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 10.3.15 וביום 9.3.16, בהתאמה; יתרת כתבי האופציה (סדרה 7) (בהיקף של 4,896,914 כתבי אופציה) אשר הונפקו על פי תשקיף מדף של החברה מיום 31.5.13 כפי שתוקן ביום 18.6.13; יתרת כתבי האופציה הלא סחירים שהוקצו לנושאי משרה ועובדים בחברה בהתאם להצעה פרטית של כתבי אופציה שאושרה על ידי הדירקטוריון ביום 13.11.13 (בהיקף של 292,100 כתבי אופציה), ביום 9.3.14 (בהיקף של 491,775 כתבי אופציה) וביום 10.3.15 (בהיקף של 4,829,260 כתבי אופציה); כתבי אופציה לא סחירים אשר הוקצו לדירקטורים בחברה בהתאם להצעה פרטית של כתבי אופציה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה מיום 17.8.15 (בהיקף של 238,980 כתבי אופציה).

0.04	0.05	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים- עבור נוסטרו
0.28	0.28	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ- עבור קרנות נאמנות
53.73	54.2	סה"כ

בהונה של אלוני-חץ 85,340 מניות המוחזקות ע"י אלוני-חץ שהינן מניות רדומות. שיעורי ההחזקה דלעיל חושבו כאילו המניות הרדומות אינן קיימות בהון אלוני-חץ.

אבירם ורטהיים הינו בן דודם של דוד ודרורית ורטהיים.

בין נתן חץ לבין מ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ קיים הסכם הצבעה מיום 31.10.96 המסדיר את שליטתם המשותפת באלוני-חץ.

3.5 מחירי המניות של החברה בבורסה

הטבלה הבאה מפורטת את מחירי הבורסה של מניות החברה הרגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. החל מיום 1.1.2012 ועד סמוך ליום פרסום התשקיף (יום 18 במאי 2016) *.

שנת 2016 (עד ליום 18.5.2016)		שנת 2015		שנת 2014		
תאריך	מחיר מנייה באגורות	תאריך	מחיר במניה באגורות	תאריך	מחיר מניה באגורות	
18.5.2016	1434	7.4.2015	1301.02	3.12.2014	1116.45	גבוה
11.2.2016	1169.82	7.1.2015	1057.15	26.1.2014	904.4	נמוך

* כולל התאמות בגין חלוקת דיבידנדים.

ביום 18 במאי 2016 היה מחיר המניות הרגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. בבורסה 1434 אגורות למניה. המחירים הנ"ל כוללים התאמות בגין חלוקת דיבידנדים על ידי החברה.

3.6 ניירות ערך המירים למניות שבמחזור

מס' סידור	סוג האופציה	הניצע	הפניה לדוח מיידית/ תשקיף/ דוח הצעת מדף	כמות כתבי האופציה שהוקצתה	מועד מימוש אחרון	כמות כתבי האופציה במחזור	מחיר מימוש לפי תנאי כתבי האופציה ל-1 מניית מימוש***	מחיר מימוש ליום 19 במאי 2016	הסכום הנוסף שתקבל החברה אם ימושו כל כתבי האופציה שבמחזור באלפי ש"ח (נכון למודד בגין אפריל 2016)
1.	לא סחיר 11/13	עובדים	דו"ח מיידית מיום 25.12.13 (מס' אסמכתא 108814-01-2013)	942,800	23.12.2016	292,100	11.45	9.67	2,824,607
2.	לא סחיר 03/14	עובדים	דו"ח מיידית מיום 20.5.14 (מס' אסמכתא 068571-01-2014)	1,019,963	8.3.2017	491,775	11.43	9.81	4,824,313
3.	לא סחיר 03/15	מנכ"ל החברה	דו"ח מיידית מיום 19.4.15 (מס' אסמכתא 002106-01-2015)	944,554	9.3.2018	944,554	13.59	12.74	12,033,618
4.	לא סחיר 04/15	עובדים	דו"ח מיידית מיום 7.5.15 (מס' אסמכתא 014345-01-2015)	4,855,617	9.3.2018	74,829,260	13.59	12.74	61,524,772
5.	לא סחיר 07/15	דירקטורים	דו"ח מיידית מיום 19.10.15 (מס' אסמכתא 137367-01-2015)	238,980	11.7.2018	238,980	13.11	12.94	3,092,401
6.	לא סחיר 03/16	מנכ"ל החברה	דו"ח מיידית מיום 20.3.2016 (מס' אסמכתא 010128-01-2016)	943,396	8.3.2019	943,396	13.52	13.35	12,594,336
7.	לא סחיר 04/16	דירקטורים, נושאי משרה ועובדים	דו"ח מיידית מיום 2.5.2016 (מס' אסמכתא 057667-01-2016)	5,292,154	8.3.2019	5,292,154	13.52	13.35	70,650,256

7 26,357 כתבי אופציה פקעו בעקבות פרישת עובדים.

3.7 הון עצמי ורווח נקי למניה

3.7.1 נכון ליום 31.12.2015, ההון העצמי של החברה ללא זכויות המיעוט לכל 1.00 ש"ח ע.ג. הון מניות, בהתחשב בהון העצמי של החברה כפי שהיה ב- 31.12.2015 ללא זכויות מיעוט, הוא כ- 11.83 ש"ח, הכל מבלי להתחשב בתוצאות העסקיות של החברה לאחר ה- 31.12.2015.

3.7.2 נכון ליום 31.12.2015 ההון העצמי של החברה, ללא זכויות מיעוט לכל 1 ש"ח ע.ג. הון מניות בהתחשב בהון העצמי של החברה כפי שהיה ב- 31.12.2015 ללא זכויות מיעוט ובהנחה של המרת כל ניירות הערך שהוקצו בפועל עד ליום 31.12.2015 הוא כ- 11.83 ש"ח, הכל מבלי להתחשב בתוצאות העסקיות של החברה לאחר ה- 31.12.2015.

3.7.3 נכון ליום 31.12.2015, הרווח הנקי ל- 1 ש"ח ע.ג. מניות רגילות, עפ"י הון המניות הקיים בחברה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2015 היה כ- 1.49 ש"ח ולשנה שהסתיימה ביום 31.12.2014 היה הרווח הנקי ל-1 ש"ח ע.ג. מניות רגילות כ- 0.96 ש"ח.

פרק 4 - יעוד תמורת ההנפקה

4.1 סכום התמורה

במועד תשקיף מדף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם וממילא לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום התשקיף.

4.2 ייעוד התמורה

במועד תשקיף מדף זה אין החברה מגייסת סכום כלשהו. במידה ויוצעו בעתיד ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה ועל פי דו"חות הצעת מדף, התמורה שתתקבל מהנפקות אלה תיועד למטרות שונות, כפי שתחליט החברה מעת לעת ו/או כפי שיפורט בדו"חות הצעת המדף.

פרק 5 - החברה, פעילותה ונכסיה

5.1 כללי

בהתאם לתקנות ב'ו - 44(א1) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, תיאור עסקי החברה נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2015, כפי שפורסם ביום 9.3.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-002775) וכפי שתוקן ביום 10.3.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-003723) (להלן: "הדו"ח השנתי").

החברה והחברות המאוחדות והמוחזקות שלה ייקראו להלן: "הקבוצה".

5.2 שינויים וחיידושים מהותיים בעסקי הקבוצה שאירעו ממועד פרסום הדו"ח השנתי

לשינויים וחיידושים מהותיים בקשר עם עסקי החברה, שחלו לאחר מועד חתימתם של הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, ראה דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי התשקיף"), המובא בסעיף 8.2 לתשקיף.

5.2.1

א. רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות לתאריך 31.12.2015*

שם החברה	ע.ג. למניה ש"ח	סוג ומספר מניות ע.ג.	עלות ליום אלפי ש"ח 31.12.15	שווי מאזני ליום אלפי ש"ח 31.12.15	בעלות ושליטה בתאריך המאזן	זכות למנות דירקטורים
אילות השקעות בנכסים בע"מ ¹	1	51,000 רג' א 39,200 רג' ב'	1	(293)	¹ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	1	1,000,000	1	29,827	² 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ	1	1,000,000	1	36,709	² 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	1	100,000	1	98,678	³ 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	1	1,000,000	1	237,310	² 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	1	1,000,000	1	235,023	² 100%	100%
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000	1	41,479	² 100%	100%
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	1	1,000,000	1	36,090	² 100%	100%
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000	1	100,265	² 100%	100%
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	1	1,000,000	1	50,494	² 100%	100%
נס – פן בע"מ	1	200	1	233,809	100%	100%
LTD7 -MTH -הונגריה	⁶ 1	2,600	1	55	65%	65%
AMOT INVESTMENTS CANADA LTD	1	1	-	2,804	100%	100%
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	1	4 הנהלה 7,281 רג'	-	25,672	50%	50%
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	1	2,000	200	141	100%	100%
החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	1	1 הנהלה 1 רג'	-	(1,596)	50%	50%
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) (1966) בע"מ	1	1 הנהלה 1 רג'	-	(3,796)	50%	50%
חוצות אלונים בע"מ	1	4 הנהלה 490 רג'	-	45,333	50% ⁴	50%
אמות דנישאר פארק אפ ק בע"מ	1	1,000	1,000	37,373	50%	50%
אמות שאול בע"מ ⁵	1	100	100	10,816	50%	50%
רוני דו השקעות בע"מ	1	50	1	49,188	50%	50%
זיואל השקעות בע"מ	1	1,470	1	51,064	49%	49%
חברת הניהול קניון קרית אונו בע"מ	1	100	1	--	50%	50%
חניון מגדל המאה בע"מ	1	50	1	--	50%	50%

- ¹ החברה מחזיקה 90% מהזכויות בבעלות ו-100% מהזכויות בשליטה.
- ² החברה מחזיקה 99.9% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב- 0.1% מהזכויות.
- ³ החברה מחזיקה 98% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב- 2% מהזכויות.
- ⁴ החברה מחזיקה 49% מהזכויות בבעלות ו- 50% מהזכויות בשליטה.
- ⁵ 28 מניות מוחזקות בידי עו"ד עבור החברה.
- ⁶ הערך הנקוב של המניה נקוב במטבע הונגרי.

ב. הלוואות שניתנו (התקבלו) על ידי החברה לחברות בנות ולחברות קשורות*

<u>שם החברה לה ניתנה הלוואה</u>	<u>תנאי הצמדה</u>	<u>ריבית</u>	<u>יתרת הלוואה</u>
		<u>%</u>	<u>ליום 31.12.15</u>
			<u>אלפי ש"ח</u>
חוצות אלונים בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	7	7,107
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	-
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	ללא הצמדה	-	125,000
אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	88,834
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	-
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	ללא הצמדה	-	156,000
אילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	350,096
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	102,118
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	-
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	72,000
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	23,737
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	100,000
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	-	504,000
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	-
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	-
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	ללא הצמדה	-	60,000
אמות שאול בע"מ	ללא הצמדה	4	19,642
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	ללא הצמדה	פריים+ 1.5%	2,245
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	2,794
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים	0	2,333
חברה לניהול תחנות מרכזיות בע"מ	ללא הצמדה	7-	1,000
נס-פן בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	359,861

5.2.2 הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך 31.12.15*:

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	דיבידנד	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות	(הוצאות) הכנסות ריבית
חוצות אלונים בע"מ	(1,376)	(14,264)		1,332	433
אילות השקעות בנכסים בע"מ	(12)	(12)	-	-	14
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	15,574	10,964	-	214	24
אילות השקעות בנכסים (אביג) 1992 בע"מ	6,375	4,788	-	475	3,657
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	15,014	10,332	-	1,174	303
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	15,806	9,891	-	2,719	13,856
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	34,018	24,322	-	1,481	4,269
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	12,607	9,083	-	384	20
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	8,961	6,553	-	94	1,134
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	46,607	32,520	-	821	160
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	10,204	7,161	-	368	(200)
AMOT INVESTMENTS CANADA	(545)	(545)	-	-	-
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	(14,763)	(10,192)	1,500	277	-
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	78	78	-	426	(17)
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	2,359	1,889	-	896	395
אמות שאול בע"מ	220	162	-	-	(1,654)
החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	-	-	-	-	179
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	-	-	-	-	46
זיואל השקעות בע"מ	8,575	5,931	-	180	1,370
רוני דו השקעות בע"מ	4,639	3,254	-	180	-
נס פן בע"מ	41,811	29,338	-	2,270	16,525

5.3 דין וחשבון הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

בהתאם לתקנה 44א(א) ותקנה 66 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, החברה מפנה בזאת לדו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה כפי שנכלל בדוח השנתי. המידע הכלול בדו"ח האמור, מובא כאן על דרך ההפניה.

פרק 6 - ניהול החברה

6.1 דירקטוריון החברה

לחברה דירקטוריון בן תשעה חברים, מתוכם שישה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. להלן פרטים אודות חברי הדירקטוריון:

עיסוק בחמש השנים האחרונות ופרוט החברות בהן משמש כדירקטור

התעסקותו בחמש השנים האחרונות: דירקטור ומנכ"ל אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ מ-1.1.1993, יו"ר דירקטוריון החברה מאוגוסט 2005. יו"ר דירקטוריון אנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ. דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני-חץ ושל אנרג'יקס.

תאגידיים בהם הוא מכהן כדירקטור: יו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור באלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ ובכל החברות המאוחדות שלה, יו"ר דירקטוריון אנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ ובחברות מאוחדות שלה, דירקטור ב- First Capital Reality Inc., PSP Swiss Property AG, Carr properties Corporation (ושינגטון די סי ארה"ב), בחברות משותפות לאלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ ול- Oxford Properties (בוסטון ארה"ב), וכן דירקטור בחברות פרטיות בבעלותו ובבעלות בני משפחתו.

שם הדירקטור ופרטים נוספים

נתן חץ – יו"ר הדירקטוריון

מספר זיהוי: 051673192

מען: ליטווינסקי 12, רמת-גן.

שנת לידה: 1952

נתינות: ישראלית

השכלה: בוגר BA כלכלה ומנהל עסקים – אוניברסיטת בר אילן, בוגר ראיית חשבון – אוניברסיטת תל אביב, רואה חשבון מוסמך.

חבר בועדות הדירקטוריון: לא

האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ: לא

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן

האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה

קשורה או של בעל עניין: דירקטור ומנכ"ל

אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, בעל

השליטה בחברה.

מכהן כדירקטור מיום 11.8.2005.

אבירם ורטהים

מספר זיהוי: 055585277

מען: התרבות 8, רמת-השרון.

שנת לידה: 1958

נתינות: ישראלית

השכלה: בעל תואר במנהל עסקים

וחשבונאות – המסלול האקדמי של

המכללה למנהל, רואה חשבון מוסמך.

חבר בועדות הדירקטוריון: לא

האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ: לא

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן

האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה

קשורה או של בעל עניין: יו"ר דירקטוריון

פעיל (בשכר) של אלוני-חץ נכסים

והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.

מכהן כדירקטור מיום 11.8.2005.

התעסקותו בחמש השנים האחרונות: יו"ר דירקטוריון אלוני-
חץ נכסים והשקעות בע"מ מנובמבר 1996, מנכ"ל אינספייר
השקעות בע"מ.

תאגידים בהם הוא מכהן כדירקטור: יו"ר דירקטוריון אלוני-חץ
נכסים והשקעות בע"מ, דירקטור בב. גאון אחזקות בע"מ
ובאנג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ, דירקטור ב-PSP Swiss,
Properties AG Carr Properties Corporation (ושינגטון)
די סי, ארה"ב), וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני-חץ
נכסים והשקעות בע"מ ואנג'יקס ובחברות פרטיות נוספות,
חלקן בבעלותו ובבעלות בני משפחתו.

מוטי ברזילי

מספר זיהוי: 022939276

מען: נחל הבשור 20, הוד השרון

שנת לידה: 1967

נתינות: ישראלית

השכלה: בוגר BA בכלכלה וחשבונאות,

מוסמך MBA במנהל עסקים, רואה

חשבון מוסמך.

חבר בועדות הדירקטוריון: לא

האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ: לא

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן

האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה

קשורה או של בעל עניין: סמנכ"ל לפיתוח

עסקים באלוני-חץ נכסים הושקעו תבע"מ,

בעלת השליטה בחברה.

מכהן כדירקטור מיום 16.5.2006.

התעסקותו בחמש השנים האחרונות: סמנכ"ל לפיתוח עסקים
באלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ.

תאגידים בהם הוא מכהן כדירקטור: דירקטור ב-Carr
Properties Corporation (ושינגטון די סי, ארה"ב), בחברות
משותפות לאלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ ול-Oxford
Properties (בוסטון ארה"ב), וכן דירקטור בחברות מאוחדות
של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ.

גד פניני

מספר זיהוי: 050892983

מען: נחל שורק 9, רמת השרון

שנת לידה: 1951

נתינות: ישראלית

השכלה: בוגר אוניברסיטת תל אביב

בחשבונאות וכלכלה, מוסמך (מקצועי)

לביקורת מערכות מידע, מוסמך

אוניברסיטת העיר ניו יורק במדעי המימון
ומוסמך אוניברסיטת בר אילן במשפטים,

ובעל דוקטורט מאוניברסיטת בר אילן

במנהל עסקים. רואה חשבון מוסמך.

חבר בוועדות הדירקטוריון: יו"ר ועדת

ביקורת, יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות

הכספיים, חבר בוועדת תגמול.

האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ: דח"צ

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן

האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה

קשורה או של בעל עניין: לא

מכהן כדירקטור מיום 1.9.2015.

התעסקותו בחמש השנים האחרונות: שותף מנהל במשרד רואי
חשבון פניני את פניני, מנהל חברת אימות – ביקורת מערכות
בע"מ, חברה פרטית בתחום ביקורת מיוחדת ובתחום הנדל"ן,
פעיל בסקטור העסקי-כלכלי במתן מגוון שירותים לחברות
פרטיות, ציבוריות, משרדי ממשלה ורשויות מקומיות, מרצה
במגוון תחומים במוסדות אקדמאיים שונים וחבר בוועדות
ציבוריות, עירוניות וממשלתיות שונות.

תאגידים בהם הוא משמש כדירקטור: אימות – ביקורת
מערכות בע"מ.

נירה דרור

מספר זיהוי: 052726551

מען: דבורה הנביאה 7, רמת השרון

שנת לידה: 1954

נתינות: ישראלית

השכלה: בוגרת כלכלה ומנהל עסקים

ומוסמכת במנהל עסקים – אוניברסיטת

תל אביב.

חבר בוועדות הדירקטוריון: יו"ר ועדת

תגמול, חברה בוועדת ביקורת ובוועדה

לבחינת הדוחות הכספיים.

האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ: דח"צ

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן

האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה

קשורה או של בעל עניין: לא

מכהנת כדירקטור מיום 1.9.2015.

התעסקותה בחמש השנים האחרונות: מנכ"לית ויו"ר חברת
נירה דרור בע"מ לייעוץ כלכלי ועסקי וכהונה כדירקטורית
במספר חברות.

תאגידים בהם היא מכהנת כדירקטור: נירה דרור בע"מ (בעלים
ומנכ"ל), בנק אגוד לישראל בע"מ, ש. שלמה החזקות בע"מ, ש.
שלמה חברה לביטוח בע"מ, חברה בועד המנהל של עמותת תל
חי כיתות ו"כפר נהר הירדן", שרוניים – תשתיות מים וביוב
בע"מ, קולפלנט אחזקות בע"מ.

בנימין גנץ

מספר זיהוי: 055941108

מען: טללים 9, ראש העין

שנת לידה: 1959

נתינות: ישראלית

השכלה: בוגר המכללה הבין זרועית לפיקוד ומטה והמכללה לביטחון לאומי בצה"ל, בעל תואר ראשון בהיסטוריה מאוניברסיטת תל אביב, מוסמך במדעי המדינה מאוניברסיטת חיפה, מוסמך בניהול משאבים לאומיים מאוניברסיטת NDU ושינגטון ארה"ב.

חבר בועדות הדירקטוריון: לא

האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ: בלתי תלוי

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: לא

האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא

מכהן כדירקטור מיום 22.11.2015

אמיר עמר

מספר זיהוי: 022536171

מען: הרימון 45, רמת השרון

שנת לידה: 1966

נתינות: ישראלית

השכלה: בוגר במשפטים – LLB

אוניברסיטת תל אביב.

חבר בועדות הדירקטוריון: לא

האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ: לא

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: לא

האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: מספק שירותים

מקצועיים ומשפטיים למר דוד ורטהיים

ולחברות בשליטתו. מר דוד ורטהיים הוא

בעל השליטה במ. ורטהיים (אחזקות)

בע"מ, בעלת השליטה באלוני-חץ נכסים

והשקעות בע"מ (בעלת השליטה בחברה).

מכהן כדירקטור מיום 31.8.2006.

התעסקותו בחמש השנים האחרונות: ייעוץ וניהול אסטרטגי באמצעות חברת B.G. Prime Ltd., עד מרץ 2015 רמטכ"ל בצה"ל.

תאגידיסבהם הוא מכהן כדירקטור: B.G. Prime Ltd. (בעלים ומנכ"ל), יו"ר דירקטוריון המימד החמישי אחזקות בע"מ.

התעסקותו בחמש השנים האחרונות:

החל מ-1.12.2009 בעלים ושותף במשרד עורכי דין עמר, רייטר,

ז'אן, שוכטוביץ' ושות'. עד 1.12.2009 עו"ד, שותף במשרד עורכי

דין רון גזית, רוטנברג ושות', אחראי על מחלקת מקרקעין

ותכנון ובניה.

תאגידיים בהם הוא מכהן כדירקטור: אין.

איל גבאי

מספר זיהוי: 057207706

מען: אירוסים 13, רעות

שנת לידה: 1967

נתינות: ישראלית

השכלה: בוגר במשפטים – LLB

(בהצטיינות) – האוניברסיטה העברית,

בוגר בכלכלה (בהצטיינות יתרה) –

האוניברסיטה העברית, תואר שני במנהל

עסקים (MBA – התמחות במימון)

(בהצטיינות) – האוניברסיטה העברית

חבר בוועדות הדירקטוריון: חבר בוועדת

תגמול ובוועדה לבחינת הדוחות הכספיים

האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ: בלתי

תלוי

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: כן

האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה

קשורה או של בעל עניין: לא

מכהן כדירקטור מיום 30.8.2012.

יחיאל גוטמן

מספר זיהוי: 000791863

מען: ש"י עגנון 12, ירושלים

שנת לידה: 1944

נתינות: ישראלית

השכלה: בוגר במשפטים – LLB

האוניברסיטה העברית, בוגר BA

בסוציולוגיה והיסטוריה כללית –

האוניברסיטה העברית

חבר בוועדות הדירקטוריון: חבר בוועדת

ביקורת ובוועדה לבחינת הדוחות

הכספיים

האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ: בלתי

תלוי

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית: לא

האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה

קשורה או של בעל עניין: לא

מכהן כדירקטור מיום 9.5.2013.

התעסקות בחמש השנים האחרונות: ממרץ 2012 מכהן כיו"ר קרן השתלמות למורים וגננות – חברה מנהלת בע"מ, וכיו"ר קרן השתלמות למורים תיכוניים – חברה מנהלת בע"מ. כיהן כדירקטור באי.די.בי חברה לפיתוח בע"מ, כמומחה מטעם ביהמ"ש בהסדר החוב באי.די.בי חברה לאחזקות בע"מ ובאי.די.בי חברה לפיתוח בע"מ וכנאמן לביצוע הסדר הנושים באי.די.בי אחזקות. משמש כמשקיף בחברת דואר ישראל בע"מ, מטעם ביהמ"ש המחוזי בירושלים, במסגרת הליכי חדלות פירעון, חבר בוועד המנהל של עמותת אלומה, עוסק בייעוץ וייזום. ממאי 2009 ועד ספטמבר 2011 כיהן כמנכ"ל משרד ראש הממשלה.

תאגידיים בהם הוא מכהן כדירקטור: יו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים וגננות – חברה מנהלת בע"מ, יו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים תיכוניים – חברה מנהלת בע"מ, חבר בוועד המנהל של עמותת אלומה.

התעסקותו בחמש השנים האחרונות: עורך דין, בעל משרד עורכי דין, חבר וועדת פטורים ומיזוגים ברשות ההגבלים העסקיים, דירקטור בחברת נטוויז'ן עד יוני 2012, דירקטור בחברת קווינקו L.I. עד מאי 2012.

תאגידיים בהם מכהן כדירקטור: צים – שירותי ספנות משולבים בע"מ, המלט (ישראל-קנדה) בע"מ (דח"צ), בקרן ספיר מייסודה של מפעל הפיס ובמועצה לביקורת סרטים.

6.2 נושאי משרה בכירה

להלן פרטים על נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירים בחברה המכהנים בה במועד התשקיף:

6.2.1 שם: אבשלום מוסלר

מספר זיהוי: 054152343

שנת לידה: 1957

תאריך תחילת כהונה: אפריל 2006

תפקיד בחברה: מנכ"ל, אחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה

תפקיד בחברה בת של התאגיד: אין

האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה בתאגיד או של בעל עניין: לא

השכלה: תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון, רואה חשבון מוסמך

התעסקות בחמש השנים האחרונות: מנכ"ל החברה.

6.2.2 שם: אבנר אליאב

מספר זיהוי: 008852840

שנת לידה: 1938

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

תפקיד בחברה: מבקר פנים

תפקיד בחברה בת של התאגיד: אין

האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה בתאגיד או של בעל עניין: לא

השכלה: רואה חשבון מוסמך

התעסקות בחמש השנים האחרונות: שותף במשרד רו"ח אליאב-כספי המתמחה בביקורת פנים.

6.2.3 שם: יהודית זינגר

מספר זיהוי: 013150586

שנת לידה: 1965

תאריך תחילת כהונה: ינואר 2006

תפקיד בחברה: סמנכ"ל כספים

תפקיד בחברה בת של התאגיד: דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה

האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה בתאגיד או של בעל עניין: לא

השכלה: תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון ותואר שני במנהל עסקים (MBA) מהאוניברסיטה העברית. רואה חשבון מוסמכת.

התעסקות בחמש השנים האחרונות: החל מנובמבר 2010 סמנכ"ל כספים בחברה. מינואר 2006 עד נובמבר 2010 מנהלת כספים בחברה.

- 6.2.4 שם : **אבי חלפון**
 מספר זיהוי : 56774953
 שנת לידה : 1961
 תאריך תחילת כהונה : יוני 2007
 תפקיד בחברה : סמנכ"ל שיווק
 תפקיד בחברה בת של התאגיד : דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה
 האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה בתאגיד או של בעל עניין :
 לא
 השכלה : תואר ראשון בכלכלה.
 התעסקות בחמש השנים האחרונות : החל מנובמבר 2010 סמנכ"ל שיווק בחברה. מיוני
 2007 ועד נובמבר 2010 מנהל אגף השיווק בחברה.
- 6.2.5 שם : **שמעון אבודרהם**
 מספר זיהוי : 023538945
 שנת לידה : 1968
 תאריך תחילת כהונה : ינואר 2008
 תפקיד בחברה : מנכ"ל חברת בת (סמנכ"ל הנדסה בחברה עד 31.12.2015)
 תפקיד בחברה בת של התאגיד : מנכ"ל חברת בת של החברה – החל מיום 1.1.2016 מכהן
 כמנכ"ל חברה בת בבעלות מלאה של החברה : אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ
 האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה בתאגיד או של בעל עניין :
 לא
 השכלה : תואר ראשון בהנדסה אזרחית ותואר שני בנדל"ן (MRE) מהטכניון
 התעסקות בחמש השנים האחרונות : החל מנובמבר 2010 ועד 31.12.2015 סמנכ"ל הנדסה
 בחברה. מינואר 2008 ועד נובמבר 2010 מהנדס החברה.
- 6.2.6 שם : **חצב בר-סלע**
 מס' זיהוי : 055349005
 שנת לידה : 1958
 תאריך תחילת כהונה : ספטמבר 2010
 תפקיד בחברה : סמנכ"ל פיתוח עסקי
 תפקיד בחברה בת של התאגיד : דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה
 האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה בתאגיד או של בעל עניין :
 לא
 השכלה : תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול ותואר שני במנהל עסקים
 התעסקות בחמש השנים האחרונות : החל מנובמבר 2010 סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה.
 עד ספטמבר 2010 יועץ עצמאי, שותף מנהל בחברת קינמון אחזקות בע"מ.

6.2.7 שם : **אסנת הוכמן-גרהרד**
 מספר זיהוי : 022911408
 שנת לידה : 1967
 תאריך תחילת כהונה : דצמבר 2005
 תפקיד בחברה : יועצת משפטית ומזכירת החברה
 תפקיד בחברה בת של התאגיד : אין
 האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה בתאגיד או של בעל עניין :
 לא
 השכלה : עורכת דין, בוגרת במשפטים LLB – אוניברסיטת תל אביב, ותואר שני במנהל
 עסקים (MBA) – אוניברסיטת הריוט-וואט
 התעסקות בחמש השנים האחרונות : יועצת משפטית ומזכירת החברה.

6.2.8 שם : **אוהד ויס**
 מספר זיהוי : 017165309
 שנת לידה : 1978
 תאריך תחילת כהונה : יולי 2010
 תפקיד בחברה : חשב
 תפקיד בחברה בת של התאגיד : דירקטור בחברה/ות מאוחדות של החברה
 האם בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה בתאגיד או של בעל עניין :
 לא
 השכלה : תואר ראשון כלכלה וחשבונאות – אוניברסיטת בר אילן
 התעסקות בחמש השנים האחרונות : מיולי 2010 חשב החברה. מיוני 2006 ועד יולי 2010
 סגן חשב החברה.

6.3 דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, דירקטורים בעלי כשירות מקצועית ומורשה חתימה עצמאי

א. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בעלי כשירות מקצועית.

עפ"י הוראות חוק החברות לפחות אחד מהדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה ציבורית יהיה דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית והיתר בעלי כשירות מקצועית כמשמעות מונחים אלה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית) התשס"ו-2005. עוד קובעות הוראות חוק החברות כי בנוסף לדירקטור החיצוני בעל המומחיות החשבונאית והפיננסית יכהנו בחברה ציבורית דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית במספר שאותו קבע הדירקטוריון.

דירקטוריון החברה קבע כי בהתחשב בפעילותה של הקבוצה רצוי כי לפחות שני דירקטורים בחברה יענו על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר כשירות חשבונאית ופיננסית.

ה"ח אבירס ורטהים, מוטי ברזילי, גד פניני, נירה דרור ואיל גבאי, הצהירו כי הינם בעלי כשירות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי כמפורט בסעיף 6.1 לתשקיף.

ה"ה נתן חץ עונה אף הוא על הכשירויות הנדרשות.
האמור לעיל בקשר עם הדירקטורים הנ"ל, נבחן ואושר על ידי דירקטוריון החברה.

ב. מורשה חתימה עצמאי

לחברה אין מורשה חתימה עצמאי כמשמעותו בסעיף 37 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968.

6.4 פרטים בדבר הסכמים והתחייבויות שלפיהם משלמת החברה תשלומים המבוססים על

שיעור של רכוש, מחזור עסקיה, הכנסותיה או רווחיה

לעניין זה ראה סעיף 7.3.1(2) לתשקיף בדבר הסכם הניהול בין החברה לבין החברה האם אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ.

6.5 פרטים נוספים

עורכי דין להנפקה זו: אפרתי גלילי ושות', עורכי-דין, ויסוצקי 6, תל-אביב. טל: 03-5452020 פקס: 03-6040111

רואי חשבון: Deloitte ברייטמן אלמגור זהר ושות', מרכז עזריאלי 1, תל-אביב. טל: 03-6085555 פקס: 03-6094022

המשרד הרשום של החברה: רחוב ז'בוטינסקי 7, מגדל משה אביב, רמת גן. טל: 03-5760500 פקס: 03-5760501

6.6 הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לדירקטורים

הוראות תקנון החברה בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להם, מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון המעודכן של החברה, כפי שפורסם בדוח מיידי של החברה מיום 22 בנובמבר 2011 (אסמכתא מספר 335355-01-2011).

לעניין הסדרים לפי חוק החברות בנוגע לדירקטוריון החברה הקבועים בתקנון החברה והנזכרים בתקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, ראה סעיף 3.2 לתשקיף מדף זה.

6.7 ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

בקבוצת אלוני-חץ קיים הסדר ביטוח לדירקטורים ולנושאי משרה לתקופה של שש שנים שתחילתן ביום 1.7.2013. הסדר הביטוח הינו הסדר מטריה, הכולל גם את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחברת אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנרג'יקס") (גם היא חברה בשליטת אלוני-חץ).

הפוליסות אשר תירכשנה מכח ההסדר הנ"ל תבטחנה גם בגין אירועים אותם ניתן לבטח על פי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה) התשע"א-2011 ("חוק

אכיפה מנהלית") וכן תבטחנה את אחריות נושאי המשרה בחברה, בחברות בנות שלה בחרה, וכן נושאי משרה המכהנים כדירקטורים מטעם החברה בחברות בנות ובחברות שלחברה החזקה בהן שאינה בעלות או שליטה מלאות.

בהתאם לעקרונות ההסדר: (1) הפרמיה המקסימלית לא תעלה על סך של 70,000 דולר והיא עשויה לגדול, ללא צורך באישור האסיפה הכללית, ב-50% למעט במקרים של התייקרות בפרמיית הביטוח; (2) גבול האחריות לביטוח אחריות הינו עד 50 מיליון דולר למקרה ולתקופה, במצטבר, בתוספת כיסוי הוצאות משפטיות. החברה תשמור על תוקף הביטוח (במתכונת כפי שתיקבע מעת לעת) בכל תקופת כהונת נושא המשרה וכן לתקופה של 7 שנים מיום הפסקת הכהונה, תחדש את פוליסת הביטוח במועד וכן תישא בכל הוצאות הפרמיה ובכל הוצאה נלווית או קשורה אחרת.

עפ"י העקרונות הקבועים בהסדר הביטוח הנ"ל, נרכשות על ידי אלוני-חץ מעת לעת פוליסות ביטוח כאמור, כשהאחרונה שבהן הינה לתקופה שמיום 1.7.2015 ועד ליום 30.6.2016, בגבול אחריות של 40 מיליון דולר למקרה ולתקופה, בצירוף כיסוי הוצאות משפטיות על פי סעיף 66 לחוק חוזה ביטוח התשמ"א-1981. על פי תנאי הפוליסה אין השתתפות עצמית לנושאי המשרה עצמם וההשתתפות העצמית של התאגידים המבוטחים על פי הפוליסה הינה 7,500 דולר ו-35 אלף ש"ח במקרה של תביעה בתחום ניירות הערך. הפרמיה השנתית לתקופה שמיום 1 ביולי 2015 ועד 30 ביוני 2016 הינה בסך של כ-40 אלף דולר כשפרמיה זו מחולקת כדלקמן: אלוני-חץ – 62.64%, החברה – 35.18% ואנרג'יקס – 2.18% (הסכום נקבע בהתאם ליחס ההון העצמי של שלוש החברות על פי דוחותיהן הכספיים בשנתיים האחרונות לפני רכישת הפוליסה).

במקרה שבו בעת חידוש הפוליסה בתום תקופת הביטוח תגדל הפרמיה עקב הגשת תביעה או הודעה למבטח בגין תאגיד מ"קבוצת אלוני-חץ" או מ"קבוצת אמות" או "אנרג'יקס", תותאם חלוקת החבות בתשלום הפרמיה בין החברה לבין החברות הנ"ל, באופן שחלק הקבוצה/החברה בה מצוי התאגיד בגינו הוגשה התביעה או ההודעה יגדל בהתאם.

הפטר ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה

6.8

ביום 22 בנובמבר 2011 אישרה האסיפה הכללית ליתן לנושאי המשרה המכהנים של החברה ולנושאי משרה שימונו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה המכהנים בחברות בת ובחברות בהן לחברה החזקות ואשר אינן בשליטה בחברה ולנושאי משרה שיכהנו בחברה בעתיד, למר נתן חץ, יו"ר דירקטוריון ובעל שליטה בחברה ולנושאי משרה שיכהנו בחברה בעתיד, שהם ו/או קרוביהם בעלי שליטה בחברה ו/או יהיו בעלי שליטה בחברה מעת לעת, כתבי שיפוי חדשים המותאמים לשינויים שחלו בחקיקה ובמיוחד לתיקונים בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ולהוראות חוק אכיפה מנהלית. כתבי השיפוי החדשים החליפו את כתבי השיפוי הקיימים למעט ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ואינם מכהנים עוד במועד הענקת כתבי השיפוי.

בהתאם לכתב השיפוי החדש, סכום השיפוי המירבי לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שיהא עפ"י דוחות כספיים (מאוחדים) אחרונים שפרסמה החברה לפני יום

התשלום על פי כתב השיפוי, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח. כמו כן, הותאם כתב השיפוי לשינויים שחלו לאחרונה בחקיקה באופן שיאפשר לחברה לשפות נושאי משרה בחברה בגין אירועים והוצאות המותרים בשיפוי לפי חוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך ו/או כל דין אחר לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאם להוראות סעיף 56 ח' לחוק ניירות ערך והורחבה רשימת האירועים המהווים עילה לשיפוי.

בהתאם להסדר בדבר הפטר לדירקטורים ונושאי משרה הקיים בחברה, החברה פוטרת את נושא המשרה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה ו/או נגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה ו/או כלפי חברות מאוחדות שלה בפעולותיו בתום לב ובתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או בתוקף היותו נושא משרה בחברות המוחזקות שלה.

ביום 22 בנובמבר 2011 החליטה האסיפה הכללית שלא לאשר את הארכת ההסדר הקיים בדבר הפטר ביחס לדירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם וזאת ביחס לתקופה שתחילתה מיום 15 בנובמבר 2011.

ביום 18.12.2014 וביום 28.12.2014 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתאמה, והמליצו לאסיפה הכללית לאשר את המשך החלתם של כתבי השיפוי לבעלי השליטה וקרוביהם המכהנים ושיכחנו מעת לעת לתקופה של 3 שנים שמיום 15.11.2014 ועד ליום 14.11.2017 ואת הענקת כתבי פטור לדירקטורים ולנושאי משרה באמות שהינם בעלי שליטה או קרוביהם המכהנים כיום וכפי שיהיו מעת לעת, ביחס לתקופה של 3 שנים שמיום אישור האסיפה. ביום 16 בפברואר 2015, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את המשך החלתם של כתבי השיפוי לתקופה של 3 שנים שתסתיים ביום 14 בנובמבר 2017 על דירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי השליטה וקרוביהם המכהנים כיום ושיכחנו מעת לעת. בישיבתה מאותו יום, לא אישרה האסיפה הכללית הענקת כתבי פטור לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם המכהנים כיום וכפי שיהיו מעת לעת.

פרק 7 - פרטים על בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

7.1 תשלומים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין בחברה

7.1.1 להלן פירוט התגמולים ששולמו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף (הנתונים באלפי ₪):
7.1.1.1 תגמולים לנושאי משרה בכירה בתקופה 1.1.2015-31.12.2015

תגמולים בעבור שירותים (באלפי ₪)					פרטי מקבל התגמולים			
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות ²	סה"כ	מענק	דמי ניהול	שכר	החזקה בהון החברה ¹	היקף משרה	תפקיד	שם
334,499	3,891,291	³ 1,680,000	-	2,211,281	0.94%	מלאה	מנכ"ל	אבשלום מוסלר
184,220	1,627,962	488,000	-	1,139,962	-	מלאה	סמנכ"ל כספים	יהודית זינגר
379,157	1,447,790	467,000	980,790	-	-	-	מנכ"ל חברת בת ⁴	שמעון אבודרהם
379,157	1,303,829	365,000	938,829	-	-	-	סמנכ"ל שווק	אבי חלפון
132,281	1,121,134	314,000	-	807,134	-	מלאה	סמנכ"ל פיתוח עסקי	חצב בר סלע

בהתאם להוראות הסכם ניהול שנחתם עם אלוני חץ, בשנת 2015 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים סך של 12,440 אלפי ש"ח על חשבון תשלום דמי הניהול לאלוני חץ, מתוכם סך של 8.5 מיליון ₪ (סכום נומינלי קבוע שנקבע בהסכם) ועוד סך של 3,940 ₪ מההווים 55% מדמי הניהול השנתיים ששולמו למר נתן חץ, מנכ"ל אלוני חץ, על ידי אלוני חץ במהלך שנת 2015, זאת עבור פעילותו כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה (ובגין שירותים אלה). לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול ר' סעיף 7.3.1 (2) להלן.

¹ שיעור ההחזקה בהון החברה נכון ליום 31.12.2015 - לא כולל התייחסות לאופציות במחזור.

² זקיפה בגין אופציות שהוענקו לעובדים. מוצג בהתאם לכללי החשבוונאות.

³ מתוך סכום זה, סך של 1,380 אלפי ש"ח מהווה יישום של הנוסחאות הקבועות בתנאי ההעסקה של המנכ"ל ("המענק לפי נוסחא") ויתרתו, בסך של 300 אלפי ₪, הינה מענק בשיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון אשר הפעילו את שיקול דעתם בהתאם לסמכות הנתונה להם בסעיף 272 (ד) לחוק החברות, התשנ"ט 1999. כמו כן, סך של 345,000 ₪ (המהווה 25% מסום המענק לפי נוסחא) הינו מענק המשולם כתגמול הוני בדרך של הקצאת 27,644 מניות חסומות. לעניין זה ראו סעיף 7.1.2.2 (א) (2) להלן וכן באור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים.

⁴ כיהן כסמנכ"ל הנדסה בחברה עד 31.12.15. החל מיום 1.1.2016 מכהן מר שמעון אבודרהם כמנכ"ל חברה בת בבעלות מלאה של החברה: אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ. בישיבתו מיום 28.12.2015 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול) לעדכן את תנאי התגמול של מר אבודרהם ולהעמיד את דמי הניהול החודשיים להם יהיה זכאי הנ"ל לסך של 100,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין. רטרואקטיבית מיום 1.11.2015.

7.1.1.2 תגמולים לנושאי משרה בכירה בתקופה 31.12.2014-1.1.2014

תגמולים בעבור שירותים (בש"ח)					פרטי מקבל התגמולים			
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות ⁶	סה"כ	מענק	דמי ניהול	שכר	החזקה בהון החברה ⁵	היקף משרה	תפקיד	שם
7 636,244	3,497,193	1,288,000	-	2,209,193	0.57%	מלאה	מנכ"ל	אבשלום מוסלר
89,841	1,510,355	375,000	-	1,135,355	-	מלאה	סמנכ"ל כספים	יהודית זינגר
217,614	1,226,945	283,000	943,945	-	-	-	סמנכ"ל שווק	אבי חלפון
217,614	1,226,945	283,000	943,945	-	-	-	מנכ"ל חברת בת (כיהן כסמנכ"ל הנדסה בחברה עד 31.12.15)	שמעון אבודרהם
74,944	1,043,005	241,000	-	802,005	-	מלאה	סמנכ"ל פיתוח עסקי	חצב בר-סלע

בהתאם להוראות הסכם ניהול שנחתם עם אלוני חץ, בשנת 2014 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים סך של 11,440 אלפי ש"ח על חשבון תשלום דמי הניהול לאלוני חץ, מתוכם סך של 8.5 מיליון ש"ח (סכום נומינלי קבוע שנקבע בהסכם) ועוד סך של 2,940 ש"ח המהווים 55% מדמי הניהול השנתיים ששולמו למר נתן חץ, מנכ"ל אלוני חץ, על ידי אלוני חץ במהלך שנת 2014, זאת עבור פעילותו כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה (ובגין שירותים אלה). לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול ר' סעיף 7.3.1 (2) להלן.

7.1.2 פרטים נוספים על תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה

7.1.2.1 מדיניות תגמול

ביום 28 באוגוסט 2013, אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי המשרה של החברה, בהתאם להוראות תיקון 20 לחוק החברות (להלן: "מדיניות התגמול"). ביום 18 באוגוסט 2015 אישרה האסיפה הכללית תיקון למדיניות התגמול. מדיניות התגמול הינה בתוקף החל ממועד אישורה ולמשך 3 שנים. לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול, ראה דוח מיידי על כינוס אסיפה שפרסמה החברה ביום 23 ביולי 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-099558) כפי שתוקף/הושלם ביום 24 ביולי 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-100065) וביום 11 באוגוסט 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-114282) וכן דוח מיידי על תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 28 באוגוסט 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-130491), כפי שתוקף/הושלם ביום 29 לאוגוסט 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-131718) וביום 3 בספטמבר 2013 (מס' אסמכתא 2013-01-137379); דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית לתיקון מדיניות התגמול מיום 13 ביולי 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-072219) וכן דוח מיידי מיום 18 באוגוסט 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-099498) על תוצאות האסיפה האמורה. המידע המובא בדוחות המפורטים לעיל, מובא על דרך ההפנייה.

⁵ שיעור החזקה בהון החברה נכון ל- 31.12.2015 (לא כולל התייחסות לאופציות במחזור).

⁶ זקיפה בגין אופציות שהוענקו לעובדים. מוצג בהתאם לכללי החשבונאות.

⁷ מתוך סכום זה סך של 296,000 ש"ח מהווה מענק לשנת 2014 כתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות. לענין זה ראה סעיף 7.1.2.2 (א) (2) לעיל וכן ראה באור 23 ג' (2) לדוחות הכספיים.

7.1.2.2 מנכ"ל החברה

(א) המנכ"ל, מר אבשלום מוסלר, מונה למנכ"ל ביום 10.04.2006 (בפרק זה: "המנכ"ל").

בין המנכ"ל לבין החברה נחתם ביום 18.05.2006 הסכם העסקה (אשר תוקן מעת לעת ולאחרונה תוקן ביום 13.2.2014 לעניין רכיבי התגמול בהחלטת האסיפה הכללית, באישורה ובהמלצתה של ועדת הביקורת, מיום 28 באוגוסט 2013, על בסיס מדיניות התגמול) לפיו עיקרי תנאי העסקתו של מר אבשלום מוסלר כמנכ"ל החברה הינם כדלקמן:

(1) שכר חודשי ברוטו החל מיום 28 באוגוסט 2013 בסך 135,000 ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2013. בנוסף, תשתתף החברה בקרן השתלמות ע"ש המנכ"ל ולצורך זאת תפריש על חשבונה סכום השווה ל-7.5% מהשכר ותנכה סכום השווה ל-2.5% משכרו של המנכ"ל ותעבירם לקרן השתלמות. כמו כן, תפריש החברה על חשבונה סכום השווה ל-5% מהשכר לתגמולים. כן תפריש החברה סכום השווה ל-8.33% מהשכר לפיצויי פיטורים ו-3% מהשכר עבור ביטוח אובדן כושר עבודה. החברה תנכה סכום השווה ל-5% משכרו של המנכ"ל לתגמולים.

(2) המנכ"ל יהיה זכאי לקבל מענק שנתי החל משנת 2013 בתנאים שלהלן:

(א) מענק אשר מחושב לפי עמידה בארבעה מדדים נפרדים במצטבר:

ביום 28 באוגוסט, 2013 החליט הדירקטוריון, באישורה ובהמלצתה של ועדת הביקורת, לאמץ תכנית תגמול למנכ"ל על פיה נקבעו בתמצית ארבעה מדדי ביצוע נפרדים במצטבר על בסיסם יקבע הדירקטוריון את המענק השנתי למנכ"ל, כאשר לגבי המענק השנתי נקבע בתכנית כי 75% מהמענק השנתי ישולם במזומן ויתרת 25% ישולמו כתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות חסומות בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן. תקופת ההבשלה של המניות למנכ"ל תסתיים בתום השנה הקלנדרית בה שולם המענק אך הוא יהיה זכאי לדיבידנד בגין החל ממועד הקצאתן ובהתאם לתנאי התכנית הן תהיינה חסומות לתקופה של שנתיים מיום החלטת הדירקטוריון בדבר הקצאתן. מלוא סכום המענק שבשיקול דעת הדירקטוריון, ככל שיינתן, ישולם במזומן.

להלן פירוט מדדי הביצוע:

1. שיעור תשואה להון.
2. שיעור תשואת FFO למניה.
3. עמידה בתנאי FEFO חזוי.
4. ביצועי המניה על פני שלוש שנים לעומת קבוצת התייחסות של חברות דומות (Peer Group).

במידה והחברה תציג הפסד שנתי חשבונאי נקי (בנטרול אירועים חד פעמיים כתוצאה משינויים רגולטורים ואחרים, אשר להערכ הדירקטוריון אינם קשורים בביצועי החברה כדוגמת שינוי בשיעורי מס חברות כתוצאה מחקיקה וכיו"ב) אך תוצאת החישוב של ארבעת המדדים שלעיל תזכה במענק חיובי, יבוצע ניכיון בשיעור של 50% מהמענק השנתי. לכל אחד ממדדי הביצוע האמורים ניתן משקל יחסי כאשר סיכום ארבעת מדדי הביצוע מהווה את הבסיס לחישוב המענק השנתי. סכום המענק השנתי לא יעלה בכל מקרה על סך של 2.6 מיליון ₪ היחס בין המרכיבים המשתנים המוענקים בשנה מסוימת למנכ"ל לבין המרכיב הקבוע לא יעלה על 1.7.

(ב) מענק בשיקול דעת הדירקטוריון:

אם סך המענק השנתי לפי המדדים שלעיל נמוך מ- 1,300,000 ש"ח הדירקטוריון יהיה רשאי להעניק מענק נוסף לפי שיקול דעתו עד לסך של 400,000 ₪.

הדירקטוריון יפעיל את שיקול דעתו בהתאם לקריטריונים שבמדיניות התגמול וכן לפי כל קריטריון אחר שיקבע הדירקטוריון לעניין זה. המענק שבשיקול דעת מהווה כ- 15% מתקרת המענק השנתי וכ- 6% מתקרת התגמול לפי תנאי ההעסקה החדשים.

(3) 20 ימי חופשה בשנה. המנכ"ל יהיה רשאי לצבור עד 40 ימי חופשה, וימי חופשה עודפים שיעמדו לזכותו יהיו ניתנים לפדיון.

(4) מספר ימי מחלה להם זכאי המנכ"ל הינם על פי חוק. החברה תשלם את דמי המחלה מהיום הראשון. ימי מחלה שלא נוצלו אינם ניתנים לצבירה ו/או לפדיון, אלא בכפוף להוראות חוק דמי מחלה.

(5) תשלום דמי הבראה על פי הדין.

(6) רכב צמוד. הוצאות החזקת הרכב יחולו במלואם על החברה. המנכ"ל זכאי לטלפון סלולרי וכן להחזר הוצאות השימוש במכשיר הטלפון שבביתו.

(7) החזר הוצאות למינוי על עיתונים וכן החזר הוצאות אחר שיוציא המנכ"ל במסגרת תפקידו כמקובל בחברה.⁹

(8) כל אחד מהצדדים זכאי לסיים את החוזה בהודעה מראש של לפחות 4 חודשים. על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לסיים את עבודתו של המנכ"ל בחברה לאלתר וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום תמורת הודעה מוקדמת ותוך שלילת פיצויי פיטורים (לעיל ולהלן: "**פיטורים מידיים**") במקרה שהמנכ"ל יפר את ההסכם ו/או במקרה שיעלה חשד סביר כי המנכ"ל ביצע מעשה ו/או מחדל שיש עמם קלון ו/או בשל רשלנות פושעת ו/או הפרה חמורה של חובותיו כלפי החברה, ו/או מעילה באמון החברה או מעילה בכספי החברה.

במסגרת ההסכם התחייב המנכ"ל בהוראות להגבלת עיסוק לתקופת צינון של שנה בתנאים שפורטו בהסכם.

עלות שכרו של המנכ"ל (עלות מעביד), לאחר גילומי מס, מסתכמת על פי תנאי ההסכם הני"ל נכון לשנת 2015 לסך של כ- 184 אלפי ש"ח בחודש (ברוטו).

המענק השנתי לשנת 2015

ביום 9 במרץ 2016, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת תגמול, לאשר תשלום מענק למנכ"ל בגין שנת 2015 בסך כולל של 1,680 אלפי ש"ח, כאשר סך של 1,380 אלפי ש"ח מתוכו מהווה יישום של הנוסחאות הקבועות בתנאי ההעסקה של המנכ"ל והמפורטות בס"ק א' 2 (א) לעיל ("המענק לפי נוסחה") ויתרת המענק בסך של 300 אלפי ש"ח הינו מענק בשיקול דעת וועדת התגמול והדירקטוריון, אשר הפעילו את שיקול דעתם בהתאם לסמכות הנתונה להם על פי סעיף 272 (ד) לחוק החברות התשנ"ט 1999, אשר על פי הוראתו רשאית ועדת התגמול בלבד לאשר שינוי בתנאי העסקתו של נושא משרה שאינו דירקטור, ובלבד שוועדת התגמול אישרה כי השינוי בתנאי ההעסקה אינו מהותי ביחס לעסקה הקיימת. ועדת התגמול בישיבתה מיום

⁸ דרגת הרכב לא נקבעה בהסכם ההעסקה. נכון למועד פרסום תשקיף זה, הרכב המשמש את המנכ"ל הינו רכב מדרגה 7.
⁹ החזר ההוצאות כמפורט בסעיף זה ייעשה באחת מן השניים: א. תשלום ישירות לספקים, לדוגמא מנוי לעיתונים, הוצאות

טלפון סלולרי ורכב. ב. החזר לנושא משרה בהצגת קבלות לחברה מעת לעת.

7.3.2016 קבעה כי התוספת למענק השנתי למנכ"ל בסך של 300 אלפי ₪ ("המענק הנוסף") אינה מהווה שינוי מהותי ביחס לכל תנאי העסקתו על פי הסכם ההעסקה הקיים. בעקבות החלטת ועדת התגמול, דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9 במרץ, 2016 אישר את תשלום המענק הנוסף למנכ"ל.

75% מהמענק לפי נוסחה ומלוא סכום המענק הנוסף ישולמו במזומן ו- 25% מהמענק לפי נוסחה ישולמו בתגמול הוני בדרך של הקצאת 27,644 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה (לפי מחיר למניה של 12.48 ש"ח, המהווה שער ממוצע של שערי מניית החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו ליום החלטת הדירקטוריון). זכאות המנכ"ל למניות המוקצות תקום בתום השנה הקלנדרית בה שולם המענק, קרי ביום 1.1.2017, אך הוא יהיה זכאי לדיבידנד בגינת החל ממועד הקצאתן. המניות תהיינה חסומות לשנתיים מיום החלטת הדירקטוריון.

לעניין זה ראו גם דווח מיידי של החברה מיום 10 במרץ, 2015 (מס' אסמכתא: 2016-01-004344) המובא על דרך ההפנייה.

הענקת אופציות למנכ"ל

בנוסף לאמור לעיל, במרץ 2011, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה והמלצתה של ועדת הביקורת), תכנית אופציות למנכ"ל, בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן, במסגרתה הוקצו למנכ"ל 1 מיליון כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות, כנגד תשלום תוספת מימוש, צמודה למדד, בסך של 10.24 ש"ח (כפוף להתאמות). מלוא כתבי האופציה הבשילו ומומשו ע"י המנכ"ל. במהלך שנת 2015 עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 (Black and Scholes) בלק ושולס "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 4.1 מיליון ש"ח. בשנים 2015 ו-2014 נזקפו כהטבה בדוח הרווח והפסד סך של 64 ו-340 אלפי ש"ח בהתאמה. החל משנת 2015, זכאי המנכ"ל לקבל כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות, בהענקה שנתית, לפי שווי הוגן במועד ההענקה בסך של 1,000,000 ש"ח לשנה (כמות כתבי האופציה תיקבע במועד ההענקה בהתאם למחיר המניה של החברה). כתבי האופציה יבשילו שנתיים לאחר הענקתם ויהיו ניתנים למימוש החל ממועד הבשלתם ולמשך תקופה של שנה (שלוש שנים ממועד הענקתם). ההענקה תהיה במסגרת מסלול רווחי הון לפי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. מחיר המימוש של כתבי האופציה יהיה הגבוה מביין:

א) הממוצע המשוקלל של שערי המניה של החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שמשתיימים יום לפני החלטת הדירקטוריון על הענקת כתבי האופציה; (ב) 8% מעל מחיר המניה בתום יום המסחר בבורסה שקדם ליום החלטת הדירקטוריון על הענקת כתבי האופציה. מחיר המימוש אינו צמוד למדד. מחיר המימוש ו/או כמות מניות המימוש יותאמו לחלוקת דיבידנד/מניות הטבה/זכויות/ שינויים במבנה החברה/ הון החברה כמקובל. לחילופין, החברה תהיה רשאית להעניק למנכ"ל תגמול הוני באמצעות מנגנונים דומים להקצאת ניירות ערך בתנאים המפורטים בסעיף זה. בהתאם, ביום 10 במרץ 2015 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול ועל בסיס תנאי ההעסקה של המנכ"ל כמפורט לעיל, לאשר הענקה למנכ"ל של 944,544 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 13.59 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה יוקצו בתנאים דלעיל. עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה הוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 1.105 מיליון ₪.

כמו כן, ביום 9 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול ועל בסיס תנאי ההעסקה של המנכ"ל כמפורט לעיל, לאשר הענקה למנכ"ל של 943,396 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות במחיר מימוש של 13.52 ש"ח (לא צמוד, כפוף להתאמות). כתבי האופציה יוקצו בתנאים דלעיל.

עלות ההטבה הכוללת הגלומה בכתבי האופציה שיוקצו בהתבסס על השוויון ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) (במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות") הסתכמה לסך כולל של 1 מיליון ש"ח.

7.1.2.3 נושאי משרה בכירה אחרים

(א) סמנכ"ל הכספים - תנאי העסקתו של סמנכ"ל הכספים, אושרו ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 18 מאי 2006. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. בהסכם ההעסקה של סמנכ"ל הכספים היא תהא זכאית למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10.3.2015 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 25.2.2015), להקצות לסמנכ"ל הכספים מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 568 אלפי ₪. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9.3.2016 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 7.3.2016), להקצות לסמנכ"ל הכספים מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 570 אלפי ₪ לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו לסמנכ"ל הכספים ראו סעיף 7.1.2.4 לתשקיף.

(ב) סמנכ"ל השיווק – על פי הסכם למתן שירותי ניהול השיווק שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותו של סמנכ"ל השיווק ואושר ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 13 באוגוסט 2007, זכאי סמנכ"ל השיווק לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדן. על פי ההסכם סמנכ"ל השיווק רשאי להביא את ההסכם לסיומו בכל עת בהודעה בכתב של 150 יום מראש והחברה רשאית להביא את ההסכם לידי סיום בהודעה מראש של 90 יום. על פי ההסכם סמנכ"ל השיווק יהיה זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת וכן יהיה זכאי לאופציות או לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת כפי שיקבע דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10.3.2015 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 25.2.2015), להקצות לסמנכ"ל השיווק מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 472 אלפי ₪. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9.3.2016 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 7.3.2016), להקצות לסמנכ"ל השיווק מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 470 אלפי ש"ח לפרטים נוספים על כתבי אופציה לסמנכ"ל השיווק ראו סעיף 7.1.2.4 לתשקיף.

(ג) מנכ"ל חברת הבת אמות יזום ופיתוח נדל"ן בע"מ (להלן: "אמות יזום") (כיהן כסמנכ"ל הנדסה בחברה עד 31.12.2015) – על פי הסכם למתן, שירותי ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותו, ואושר ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 17 במרץ, 2008 זכאי מנכ"ל אמות יזום לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדן, למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת וכן לאופציות או לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת כפי שיקבע דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10.3.2015 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 25.2.2015), להקצות למנכ"ל אמות יזום (אשר כיהן כסמנכ"ל הנדסה בחברה באותה תקופה) מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 472 אלפי ש"ח בישיבתו מיום 28.12.2015 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול בישיבתה מאותו מועד) לעדכן את תנאי ההסכם למתן שירותי הניהול ולהעמיד את דמי הניהול החודשיים להם יהיה זכאי הנ"ל לסך של 100,000 ₪ בתוספת מע"מ כדן, בתוקף מיום 1.11.2015. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9.3.2016 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 7.3.2016), להקצות למנכ"ל אמות יזום מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים על כתבי אופציה לא סחירים שהונפקו למנכ"ל אמות יזום ראו סעיף 7.1.2.4 לתשקיף.

(ד) סמנכ"ל פיתוח עסקי – תנאי העסקתו של סמנכ"ל הפיתוח העסקי אושרו ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 14 נובמבר, 2010. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. סמנכ"ל הפיתוח העסקי יהא זכאי למענקים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 10.3.2015 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 25.2.2015), להקצות לסמנכ"ל פיתוח עסקי מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 401 אלפי ₪. דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9.3.2016 החליט (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 7.3.2016), להקצות לסמנכ"ל פיתוח עסקי מנה שנתית של כתבי אופציה לא סחירים ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 403.6 אלפי ₪.

לענין כתבי אופציה שהונפקו לסמנכ"ל הפיתוח העסקי ראה סעיף 7.1.2.4 לתשקיף.

7.1.2.4 תכניות אופציות לעובדים

שם התכנית	הנהנים על פי התכנית	תאריך אישורה בדירק' בחברה	סה"כ כמות כתבי אופציה שהוקצו על פי התכנית	סה"כ כמות כתבי אופציה שפקעו/מומשו נכון ל-31.12.12	מחיר מימוש למניה נכון ל-31.12.12 ¹⁰	מועד מימוש
תכנית א' כתבי אופציה -03 (לא סחירים)	מנכ"ל החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	10.3.2011	1,000,000 ניתנים למימוש ל-1,000,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות בגין חלוקת מניות הטבה)	1,000,000	7.39 ש"ח ¹¹	1.4.2013- 50% 31.3.2016 1.4.2014- 25% 31.3.2016 1.4.2015- 25% 31.3.2016
תכנית ב' תכנית מסגרת מכוחה הוענקו כתבי אופציה 04/11 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה בחברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	30.3.2011	2,151,000 ניתנים למימוש ל-2,151,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	195,000 פקעו בעקבות פרישת עובדים. 902,265 מומשו.	7.56 ש"ח ¹²	1.4.2013- 50% 31.3.2016 1.4.2014- 25% 31.3.2016 1.4.2015- 25% 31.3.2016
	לבעל תפקיד בחברה המספק לה שירותים וזאת שלא במסגרת סעיף 102 לפקודה	13.11.2013	97,500 ניתנים למימוש ל-97,500 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	97,500	7.56 ₪	1.4.2013- 50% 31.3.2016 1.4.2014- 25% 31.3.2016 1.4.2015- 25% 31.3.2016
תכנית ג' כתבי אופציה 11/13 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד המספקים שירותים לחברה במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	13.11.2013	942,800 ניתנים למימוש ל-942,800 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	4,000 מומשו	9.67 ש"ח ¹³	24.12.15- 100% 23.12.16

¹¹ צמוד מדד ומותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו על ידי החברה החל מ-2011.

¹² צמוד מדד ומותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו על ידי החברה החל מ-2011.

¹³ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ-2013.

-100% -9.3.16 8.3.17	9.81 תש"ד ¹⁴	-	1,019,963 נייתנים למימוש ל- 1,019,963 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	9.3.2014	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד המספקים שירותים לחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	תכנית ד' כתבי אופציה 03/14 (לא סחירים)
-100% -17.10.3 9.3.18	12.74 תש"ה ¹⁵	-	944,554 נייתנים למימוש ל- 944,554 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	10.3.15	מנכ"ל החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	תכנית ה' כתבי אופציה 03/15 (לא סחירים)
-100% -10.3.17 9.3.18	12.74 תש"ה ¹⁶	26,357 פקעו בעקבות פרישת עובדים.	4,855,617 נייתנים למימוש ל- 4,855,617 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	10.3.15	עובדים ו/או נושאי משרה ו/או בעל תפקיד המספקים שירותים לחברה, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	תכנית ו' כתבי אופציה 03/15 (לא סחירים)
-100% -12.7.17 11.7.18	12.94 תש"ז ¹⁷	-	238,980 הניתנים למימוש ל- 238,980 מניות של החברה (כפוף להתאמות)	12.7.15	4 דירקטורים	תכנית ז' כתבי אופציה 07/15 (לא סחירים)

כל התכניות כוללות הוראות שונות למקרה של סיום ההתקשרות בין העובד/נושא המשרה/נותן השירותים לחברה והיכולת לממש את יתרת כתבי האופציה שהבשילו ו/או מומשו עד לאותו מועד.

לפרטים נוספים על תכנית האופציות א' הנ"ל, לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 21.3.11 (מס' אסמכתא 2011-01-086079) וכן ביאור ג'23 (2) לדוחות הכספיים.

לפרטים נוספים על תכנית אופציות ב' הנ"ל, לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 6.4.2011 (מס' אסמכתא 2011-01-112659) (המידע המובא בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפניה) וכן באור 17 ו' לדוחות הכספיים. במסגרת תכנית ב' לעיל הוקצו לסמנכ"ל הכספים 292,500 כתבי אופציה ולסמנכ"ל הפיתוח העסקי 244,000 כתבי אופציה

ביום 13 בנובמבר, 2014 אימץ הדירקטוריון תכנית מסגרת אופציות חדשה לעובדים ונושאי משרה של החברה, בהתאם לעקרונות מדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 28 באוגוסט, 2013 (ואשר תוקנה ביום 18 באוגוסט 2015 - לפירוט ראה סעיף 7.1.2.1 לעיל), בהיקף של 20 מיליון כתבי אופציה ("תכנית 2013").

ביום 13 בנובמבר, 2014 החליט הדירקטוריון לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ג'"). לפרטים נוספים על

¹⁴ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ-3.2014.

¹⁵ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ-3.2015.

¹⁶ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ-3.2015.

¹⁷ אינו צמוד למדד אך מותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו החל מ-7.2015.

תכנית אופציות ג', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 14.11.13 (מס' אסמכתא 2013-01-191067) וכן באור 17 ו' לדוחות הכספיים. במסגרת תכנית ג' לעיל הוקצו לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 265,500 כתבי אופציה כל אחד.

ביום 9 במרץ, 2014 החליט הדירקטוריון לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ד"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ד', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 10.3.14 (מס' אסמכתא 2014-01-009669) וכן באור 17 ו' לדוחות הכספיים. במסגרת תכנית ד' הני"ל הוקצו לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 261,529 כתבי אופציה כל אחד.

ביום 10 במרץ 2015, החליט הדירקטוריון לאשר הקצאה של 944,554 כתבי אופציה מכח תכנית 2013 למנכ"ל החברה (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ה"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ה', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 16.3.15 (ותיקון לו מיום 26.3.15) (אסמכתאות מס' 2015-01-053173 ו- 2015-01-062803, בהתאמה) וכן באור 23 ג'(2) לדוחות הכספיים.

ביום 10 במרץ 2015 החליט דירקטוריון החברה לאשר הקצאה של מנה שנתית של כתבי אופציה מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים בחברה (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ו'"). לפרטים נוספים על תכנית אופציות ו', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 13.4.15 (מס' אסמכתא 2015-01-077746) וכן באור 17 ו' לדוחות הכספיים. במסגרת תכנית ו' הני"ל הוקצו לנושאי המשרה הבכירה המנויים בסעיף 7.1.2 לעיל, אופציות כדלקמן: לסמנכ"ל הכספים 586,739 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 568 אלפי ₪. לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל ההנדסה 487,824 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 472 אלפי ₪, לכל אחד. לסמנכ"ל פיתוח עסקי 414,470 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 401 אלפי ₪.

בישיבתו מיום 12 ביולי, 2015 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 9.7.2016), לאשר הקצאה של 238,980 כתבי אופציה מכח תכנית 2013 לארבעה דירקטורים בחברה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו כ- 55 אלפי ₪ לכל אחד (לעיל ולהלן: "תכנית אופציות ז"). הענקת כתבי האופציה אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה בישיבתה מיום 18.8.15. לפרטים נוספים על תכנית אופציות ז', לרבות לעניין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 13.7.15 (מס' אסמכתא 2015-01-072216). כמו כן ראו סעיף 7.2.2 להלן וכן באור 23 ג' (3) לדוחות הכספיים.

בישיבתו מיום 9 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 7.3.2016), לאשר הקצאה של 943,396 כתבי אופציה מכח תכנית 2013 למנכ"ל החברה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 1 מיליון ₪. כמו כן, החליט הדירקטוריון בישיבתו הני"ל (לאחר אישור ועדת התגמול מיום 7.3.2016), לאשר הקצאה של מנה שנתית של כתבי אופציה מתכנית 2013 לנושאי משרה ועובדים בחברה. להלן נתונים אודות כתבי האופציה שהוקצו לנושאי המשרה הבכירה המנויים בסעיף 7.1.2 לעיל, מכח ההחלטה הני"ל: לסמנכ"ל הכספים 570 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 570 אלפי ₪; למנכ"ל אמות יזום 600 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 600 אלפי ₪; לסמנכ"ל השיווק 470 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי

מודל בלק אנד שולס הינו 470 אלפי ₪; לסמנכ"ל פיתוח עסקי 403.6 כתבי אופציה ששווין הכלכלי לפי מודל בלק אנד שולס הינו 403.6 אלפי ₪.

7.2 פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בסעיף 7.1 לעיל ע"י החברה או ע"י תאגיד שבשליטתה

7.2.1 גמול דירקטורים

בהתאם למדיניות התגמול לנושאי המשרה שאומצה על ידי החברה באוגוסט, 2013 (טרם תיקונה בהחלטת האסיפה הכללית של החברה מיום 18 באוגוסט 2015, כפי שפורט לעיל) זכאים הדירקטורים בחברה לגמול כדלקמן:

בהתאם לסמכות הנתונה להם על פי מדיניות התגמול, החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 13 בנובמבר 2013, כי הדירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים, שאינם מועסקים ע"י החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, לרבות דירקטורים בלתי תלויים, יהיו זכאים לגמול שנתי בגובה הסכום המרבי הנקוב בתקנות הגמול, ולגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו בגובה הסכום הקבוע הנקוב בתקנות הגמול, והכל בהתאם לדרגת החברה כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול, וזאת החל מ- 28 באוגוסט 2013. כמו כן, החליטו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מיום 12 ביולי 2015, לאשר כי גם הדירקטורים החיצוניים יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו בגובה הסכומים האמורים לעיל, ללא הבחנה בין הדירקטורים. החלטות אלו אושרו על ידי האסיפה הכללית בהחלטתה מיום 18 באוגוסט 2015 בדבר עדכון מדיניות התגמול, כמפורט לעיל. דרגתה של החברה על פי תקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים ליום 31.12.15 הינה דרגה ה'. נכון למועד 31.12.15, גובה הגמול השנתי המרבי בהתחשב בדרגת החברה הינו 110,018 ש"ח וגמול ההשתתפות בישיבה הינו כ-3,310 ₪ (סכומים אלה מתעדכנים מעת לעת בהתאם למנגנון העדכון המדדי הקיים בתקנות הגמול). סך התשלומים שקיבלו הדירקטורים החיצוניים והדירקטורים שאינם בעלי שליטה ו/או מועסקים על ידי החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, בשנת 2015, הסתכם בסך של 980 אלפי ₪.

7.2.2 תגמול הוני לדירקטורים

ביום 18 באוגוסט, 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) לתקן את מדיניות התגמול בנושאים שלהלן:

1. נקבע כי כל הדירקטורים בחברה לרבות הדירקטורים החיצוניים, למעט דירקטורים שהינם בעלי שליטה ו/או מועסקים או מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, יהיו זכאים לגמול שנתי זהה, אשר יקבע בהתאם להחלטת ועדת התגמול והדירקטוריון מעת לעת, על בסיס עקרונות מדיניות התגמול לעניין גמול שנתי וגמול השתתפות כפי שפורטו לעיל.

2. אושרה הענקת תגמול הוני לדירקטורים באמצעות הענקה שנתית של אופציות, חלף מניות חסומות, לדירקטורים שאינם בעלי שליטה ואינם מועסקים על ידי החברה האם, לרבות דירקטורים חיצוניים ("הדירקטורים הזכאים"), בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לדירקטורים (ללא גמול השתתפות בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו), שתבוצע במהלך חודש מרץ מידי שנה קלנדרית, במועד אישור הדוח התקופתי של החברה, לדירקטורים הזכאים המכהנים באותה עת, על פי אישורם של ועדת התגמול ושל הדירקטוריון שיתקבלו באותו מועד. האופציות תבשלנה בתום שנתיים ממועד הענקתן ותהיינה ניתנות למימוש החל ממועד הבשלתן למשך תקופה של שנה (עד תום שלוש שנים ממועד הענקתן). מחיר המימוש של האופציות, יקבע במועד ההענקה, ויהיה הגבוה מבין:

- הממוצע המשוקלל של שער הסגירה של מניית החברה בבורסה ב-30 ימי המסחר שמסתיימים יום לפני החלטת הדירקטוריון על הענקת כתבי האופציה; או
- 8% מעל מחיר המניה בתום יום המסחר בבורסה שקדם ליום החלטת הדירקטוריון על הענקת כתבי האופציה.

מחיר המימוש לא יהיה צמוד למדד או למטבע כלשהו. מחיר המימוש ו/או כמות מניות המימוש יותאמו במקרה של חלוקת דיבידנד, חלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות או במקרה של שינויים במבנה או בהון החברה, בהתאם להוראות תכנית האופציות של החברה כנוסחה במועד ההענקה.

האופציות תוענקה בהתאם לתכנית האופציות של החברה שתהיה בתוקף במועד ההענקה בפועל, במסגרת מסלול רווח הון של סעיף 102, כאשר הדירקטור הרלוונטי יחויב במס של 25% ולחברה לא תוכר הוצאה לצרכי מס.

הענקת האופציות לדירקטורים החיצוניים תעשה בתנאים זהים לתנאי האופציות שיוענקו ליתר הדירקטורים בחברה ובהתאם להוראות תקנות הגמול.

בהמשך להחלטת האסיפה הכללית הנ"ל, אישרה האסיפה (לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול והדירקטוריון בישיבותיהם מיום 9 ביולי, 2015 ו-12 ביולי, 2015, בהתאמה) גם להעניק אופציות בגין שנת 2015 לארבעה דירקטורים, ה"ה אורלי ירקוני, אמיר עמר, איל גבאי ויחיאל גוטמן, בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל (ללא גמול השתתפות בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו) על בסיס העקרונות שפורטו לעיל, על פי תכנית מסגרת אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה שאמצה החברה בנובמבר 2013. בהתאם לכך, הוענקו לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל 59,745 אופציות הניתנות למימוש ל-59,745 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת במחיר מימוש של 13.11 ש"ח לכתב אופציה (לא צמוד, כפוף להתאמות). האופציות תבשלנה בתום שנתיים ממועד הענקתן ותהיינה ניתנות למימוש החל ממועד הבשלתן למשך תקופה של שנה (עד תום שלוש שנים ממועד הענקתן). האופציות הוענקו בתנאים המפורטים במדיניות התגמול. עלות ההטבה הכוללת בגלל האופציה שהוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 222,252 ₪.

כמו כן, ביום 9 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת התגמול בישיבתה מיום 7 במרץ, 2016 ועל בסיס המפורט לעיל, לאשר להעניק 330,054 אופציות בגין שנת 2016 לשישה דירקטורים מכהנים במועד קבלת ההחלטה (שאינם בעלי שליטה ו/או מועסקים או מכהנים כנושאי משרה בחברה האם) ה"ה: אמיר עמר, יחיאל גוטמן, איל גבאי, נירה דרור, גד פניני ובני גנץ, בשווי של 50% מהגמול השנתי המשולם לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל (ללא גמול השתתפות בגין השתתפות בישיבות הדירקטוריון וועדותיו) על בסיס העקרונות שפורטו לעיל, על פי תכנית מסגרת. אופציות לנושאי משרה ועובדים בחברה שאמצה החברה בנובמבר 2013 בהתאם לכך, יוענקו לכל אחד מהדירקטורים הנ"ל 55,009 כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות רגילות, במחיר מימוש של 13.52 ש"ח לכתב אופציה (לא צמוד, כפוף להתאמות). האופציות תבשלנה בתום שנתיים ממועד הענקתן ותהיינה ניתנות למימוש החל ממועד הבשלתן למשך תקופה של שנה (עד תום שלוש שנים ממועד הענקתן). האופציות תוענקה בתנאים המפורטים במדיניות התגמול. עלות ההטבה הכוללת בגלל האופציה שיוקצו בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 330 אלפי ₪.

7.2.3 פטור ושיפוי

לענין כתבי הפטור והשיפוי שניתנו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה ראה סעיף 6.8 לתשקיף וכן סעיף 7.3.1 (1) להלן.

7.2.4 ביטוח אחריות נושאי משרה

לענין ביטוח אחריות נושאי משרה לרבות ביטוח אחריות דירקטורים, ראה סעיף 6.7 לתשקיף וכן סעיף 7.3.1 (3) להלן.

7.3 עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות שלבעלי שליטה יש עניין אישי בהן

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלי השליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה (להלן: "עסקה עם בעל השליטה") אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה התקשרו בהן בתקופה שתחילתה ביום 1.1.2014 ועד למועד פרסום תשקיף זה או שהיא עדיין בתוקף במועד פרסום תשקיף זה:

7.3.1 עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות-

(1) **הפטור ושיפוי**- ביום 22.1.2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, לאחר החלטת ועדת הביקורת והדירקטוריון מיום 22.9.2011 ו-16.10.2011 בהתאמה, הענקת כתבי שיפוי חדשים (להלן: "כתבי השיפוי החדשים") לנושאי המשרה המכהנים של החברה ולנושאי משרה שימונו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה המכהנים בחברות בת ובחברות בהן לחברה החזקות ואשר אינן בשליטה או בבעלות מלאה של החברה ולרבות למר נתן חץ, יו"ר דירקטוריון ובעל שליטה בחברה ולנושאי משרה שיכהנו בחברה בעתיד, שהם ו/או קרוביהם בעלי שליטה בחברה ו/או יהיו בעלי שליטה בחברה מעת לעת..

כתבי השיפוי החדשים מותאמים לשינויים שחלו לאחרונה בחקיקה ובמיוחד לתיקונים בחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968 ולהוראות חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), תשע"א 2011 (להלן: "חוק אכיפה מנהלית"). כתבי השיפוי החדשים יחליפו את כתבי השיפוי הקיימים בחברה אך לא יוחלפו ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ואינם מכהנים במועד הענקת כתבי השיפוי.

בהתאם לכתב השיפוי החדש סכום השיפוי המירבי לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שהיא עפ"י דוחות כספיים (מאוחדים) אחרונים שפרסמה החברה לפני יום התשלום על פי כתב השיפוי, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח. כמו כן, הותאם כתב השיפוי לשינויים שחלו לאחרונה בחקיקה באופן שיאפשר לחברה לשפות נושאי משרה בחברה בגין אירועים והוצאות המותרים בשיפוי לפי חוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך ו/או כל דין אחר לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאם להוראות סעיף 56ח לחוק ניירות ערך והורחבה רשימת האירועים המהווים עילה לשיפוי.

בהתאם להסדר בדבר הפטור לדירקטורים ונושאי משרה הקיים בחברה, כפי שאושר על ידי האסיפה הכללית ביום 2.3.2008, החברה פוטרת את נושא המשרה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה ו/או כלפי חברות מאוחדות שלה בפעולותיו בתום לב ובתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או בתוקף היותו נושא משרה בחברות המוחזקות שלה. אין באמור בסעיף הפטור כדי לגרוע מהאמור בכל הקשור להתחייבות החברה לשיפוי. ההסדר בדבר הפטור כפי שאושר ביום 2.3.2008 אינו חל ביחס למעשים או מחדלים שבוצעו על ידי נושאי משרה עד ליום 17.3.2005 ולגבי מעשים או מחדלים אלה יחולו הוראות הפטור על פי כתב הפטור הקודם שהיה נוהג בחברה.

ביום 22.11.2011 החליטה האסיפה הכללית שלא לאשר את הארכת ההסדר הקיים בדבר הפטור ביחס למר נתן חץ, דירקטור ובעל שליטה בחברה וזאת ביחס לתקופה שתחילתה מיום 15.11.2011 ואילך.

ביום 18.12.2014 וביום 28.12.2014 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון, בהתאמה, והמליצו לאסיפה הכללית לאשר את המשך החלתם של כתבי השיפוי לבעלי השליטה וקרוביהם המכהנים ושיכהנו מעת לעת לתקופה של 3 שנים שמיום 15.11.2014 ועד ליום 14.11.2017 ואת הענקת כתבי פטור לדירקטורים ולנושאי משרה באמות שהינם בעלי שליטה או קרוביהם המכהנים כיום וכפי שיהיו מעת לעת, ביחס לתקופה של 3 שנים שמיום אישור האסיפה. ביום 16 בפברואר 2015, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את המשך החלתם של כתבי השיפוי לתקופה של שלוש שנים שתסתיים ביום 14 בנובמבר 2017 על דירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי השליטה וקרוביהם המכהנים כיום ושיכהנו מעת לעת. בישיבתה מאותו יום, לא אישרה האסיפה הכללית הענקת כתבי פטור לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם המכהנים כיום וכפי שיהיו מעת לעת.

לפרטים נוספים בדבר עסקה זו ראה באור 25 ד' (4) לדוחות כספיים, וכן נעשית בזה הפניה לדוחות מידיים בדבר זימון האסיפות הכלליות שפרסמה החברה ביום 23.1.2008 (מס' אסמכתא 01-024576-2008) וביום 17.10.2011 (מס' אסמכתא 01-303183-2011).

(2) **הסכם ניהול עם אלוני חץ** - ביום 10.1.2010 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, לאחר החלטת הדירקטוריון וועדת הביקורת מיום 12.11.09, התקשרות החברה בהסכם ניהול חדש עם אלוני חץ, אשר החליף הסכם ניהול קודם מיום 30.9.2005, לקבלת שירותי ניהול לתקופה של 5 שנים החל מ- 1.1.2010 ועד 31.12.2014.

להלן תיאור תמציתי של תנאיו העיקריים של הסכם הניהול החדש:

(א) אלוני חץ תספק שירותי ניהול ותסייע לחברה באמצעות עובדיה ובאמצעות איש משרת יו"ר דירקטוריון החברה על ידי מנכ"ל אלוני חץ מר נתן חץ וחבר/חברי דירקטוריון נוסף/פים מטעם אלוני חץ (ללא שכר דירקטורים), בין היתר, בנושאים המפורטים להלן: ניהול ובניית אסטרטגיה עסקית; קביעת מדיניות עסקית; פיתוח עסקי; מתן שירותי מטה ובקרה; סיוע בניהול חוב ומקורות אשראי; סיוע בבדיקת השקעות חדשות ורכישות של נכסים מניבים; ייעוץ בקשר עם יעול תהליכים; סיוע בגיוס הון ובקשר עם מדרגים, חתמים, מפיצים, מוסדיים ומשקיעים; ייעוץ וליווי פיננסי מול המערכת הבנקאית; סיוע בנושאי ניהול עודפי מזומנים; סיוע בנושאי מס; סיוע בנושאים חשבונאיים ובנושאים משפטיים ("שירותי הניהול").

(ב) עם תום תקופת ההסכם הצדדים יהיו רשאים להחליט על הארכתו בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין.

(ג) למרות האמור לעיל בדבר תקופת ההסכם, כל צד רשאי להביא את הסכם הניהול החדש לידי סיום ע"י מתן הודעה בכתב למשנהו או של 60 יום מראש במקרה בו תחדל אלוני חץ להיות בעלת השליטה בחברה.

בהתאם להוראות חוק החברות, כפי שתוקנו בתיקון 16 לחוק החברות, בתום 3 שנים ממועד כניסת הסכם הניהול לתוקף יש להביאו לאישור מחודש של האורגנים המוסמכים של החברה לרבות האסיפה הכללית ברוב הנדרש על פי הדין, וזאת ביחס ליתרת תקופת ההסכם או לכל תקופה אחרת שיסכימו הצדדים.

ביום 21.3.2013 אשרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי ועדת הביקורת והדירקטוריון בישיבותיהם מיום 27.1.2013 ומיום 30.1.2013, את הארכת תוקף הסכם הניהול עם אלוני חץ לתקופה שהחל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2015 וכן אשרו את עדכון תנאי הסכם הניהול על ידי שינוי מנגנון קביעת דמי הניהול השנתיים והפחתת סכומם בהתאם למפורט להלן:

דמי הניהול השנתיים להם תהא זכאית אלוני חץ יעמדו על סך של 8.5 מיליון ₪ (סכום נומינלי) בתוספת 55% מדמי הניהול השנתיים להם יהיה זכאי מנכ"ל אלוני חץ מאת אלוני חץ, זאת עבור פעילותו כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה (ובגין שירותים אלה). בכל מקרה, דמי הניהול השנתיים לא יעלו על סך של 13 מיליון ₪ (סכום נומינלי) (חלף 18 מיליון ש"ח על פי ההסכם במתכונתו הקודמת).

דמי הניהול משולמים באופן יחסי על בסיס רבעוני (בתום כל רבעון בגין הרבעון הקודם).

שאר תנאי הסכם הניהול נשארו ללא שינוי.

לפרטים נוספים בדבר עסקה זו נעשית בזה הפניה לדוחות מידיים בדבר זימון האסיפה הכללית ה"ל שפרסמה החברה בימים 30.1.2013, 4.3.2013, 13.3.2013 ו- 19.3.2013 (מס' אסמכתא 01-025845, 01-053151, 01-004438, 2013-01-010639 בהתאמה).

בשנת 2013 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים סך של 11,719 אלפי ש"ח, כדמי ניהול בגין הסכם הניהול לשנה זו. בגין שנת 2015 ו-2014 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים סך של 12,440 ו- 11,440 אלפי ש"ח בהתאמה על חשבון תשלום דמי ניהול.

דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9 במרץ 2016 (לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת בישיבותיה מיום 1 בנובמבר 2015 ו-2 במרץ 2016), אישר והמליץ לאסיפה הכללית לאשר את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה של 3 שנים החל מיום 1.1.2016 ועד ליום 31.12.2018 תוך הפחתת סכומם של דמי הניהול השנתיים אשר ישולמו לחברה האם, באופן שהחל מה-1.1.2016 תבוטל תוספת דמי הניהול המשולמת לחברה האם כאחוז מדמי הניהול השנתיים להם זכאי מנכ"ל החברה האם מאת החברה האם ודמי הניהול השנתיים להם תהא זכאית החברה האם יהיו בסכום קבוע של 8 מיליון ש"ח (צמוד למדד), אשר ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים. שאר תנאי הסכם הניהול יותרו ללא שינוי.

התמורה בהסכם הניהול נקבעה על בסיס היקפם ועלותם בפועל של המשאבים הנדרשים מאלוני חץ לשם מתן שירותי הניהול לחברה על פי ייחוס העלויות בפועל של המחלקות השונות באלוני חץ. בהתחשב בהיקף שירותי הניהול המוענקים לחברה, הנמצא בתחום שבין 30% - 40% מעלות כל מחלקה, מסתכמות עלויות שירותי הניהול בסך של כ-7 עד 9 מיליון ₪ לשנה.

ביום 21 באפריל, 2016 אשרה האסיפה הכללית את ההתקשרות בהסכם הניהול במתכונתו המוצעת דלעיל. לעניין זה ראו דווחים מיידיים שפרסמה החברה בדבר הזימון לאסיפה הכללית מיום 16.3.2016 ומיום 10.4.2016 (מס' אסמכתא 2016-01-008193 ו-2016-01-045703 בהתאמה).

(3) **ביטוח דירקטורים ונושאי משרה**-בקבוצת אלוני חץ קיים הסדר ביטוח לדירקטורים ולנושאי משרה לתקופה של שש שנים שתחילתן ביום 1.7.2013. הסדר הביטוח הינו הסדר מטריה, הכולל גם את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ובחב' אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ ("אנרג'יקס") (גם היא חברה בשליטת אלוני-חץ). הפוליסות אשר תירכשנה מכח ההסדר הנ"ל תבטחנה גם בגין אירועים אותם ניתן לבטח על פי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א 2011 ("חוק אכיפה מנהלית") וכן תבטחנה את אחריות נושאי המשרה בחברה, בחברות בנות של החברה, וכן נושאי משרה המכהנים כדירקטורים מטעם החברה בחברות בנות ובחברות שלחברה החזקה בהן שאינה בעלות או שליטה מלאות.

בהתאם לעקרונות ההסדר: (1) הפרמיה המקסימלית לא תעלה על סך של 70,000 דולר והיא עשויה לגדול, ללא צורך באישור האסיפה הכללית, ב-50% למעט במקרים של התייקרות בפרמיית הביטוח; (2) גבול האחריות לביטוח אחריות הינו עד 50 מיליון דולר למקרה ולתקופה, במצטבר, בתוספת כיסוי הוצאות משפטיות. החברה תשמור על תוקף הביטוח (במתכונת כפי שתיקבע מעת לעת) בכל תקופת כהונת נושא המשרה וכן לתקופה של 7 שנים מיום הפסקת הכהונה, תחדש את פוליסת הביטוח במועד וכן תישא בכל ההוצאות הפרמיה ובכל הוצאה נלווית או קשורה אחרת.

עפ"י העקרונות הקבועים בהסדר הביטוח הנ"ל, נרכשות על ידי אלוני חץ מעת לעת פוליסות ביטוח כאמור, כשהאחרונה שבהן הינה לתקופה שמיום 1.7.2015 ועד ליום 30.6.2016, בגבול אחריות של 40 מיליון דולר למקרה ולתקופה, בצירוף כיסוי הוצאות משפטיות על פי סעיף 66 לחוק חוזה ביטוח התשמ"א-1981. על פי תנאי הפוליסה אין השתתפות עצמית לנושאי המשרה עצמם וההשתתפות העצמית של התאגידים המבוטחים על פי הפוליסה הינה 7,500 דולר ו-35 אלפי ש"ח במקרה של תביעה בתחום ניירות הערך. הפרמיה השנתית לתקופה שמיום 1 ביולי 2015 ועד 30 ביוני 2016 הינה בסך של כ-40 אלפי דולר כשפרמיה זו מחולקת כדלקמן: אלוני חץ - 62.64%, החברה- 35.18% ואנרג'יקס - 2.18% (הסכום נקבע בהתאם ליחס ההון העצמי של שלושת החברות על פי דוחותיהן הכספיים השנתיים האחרונים לפני רכישת הפוליסה). במקרה שבו בעת חידוש הפוליסה בתום תקופת הביטוח תגדל הפרמיה עקב הגשת תביעה או הודעה למבטח בגין תאגיד מ"קבוצת אלוני חץ" או מ"קבוצת אמות" או "אנרג'יקס", תותאם חלוקת החבות בתשלום הפרמיה בין החברה לבין החברות הנ"ל, באופן שחלק הקבוצה/החברה בה מצוי התאגיד בגינו הוגשה התביעה או ההודעה יגדל בהתאם.

(1) ביום 17 מרץ, 2009 קבע דירקטוריון החברה כי העסקאות שתחשבה כזניחות לעניין תקנות 22(א) ו-37א (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תשי"א – 1970 ולעניין תקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), תשנ"ג-1993 הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:

1. העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה.
2. העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, תנאי ההתקשרות הינם תנאים מקובלים בשוק הרלוונטי.
3. תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסד במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח והפסד אינו עולה על הסך של 0.125% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים שפורסמו ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת למועד בו מדווחת העסקה או על 0.5% מהרווח או ההפסד הממוצע של החברה בערכים מוחלטים בשלושת השנים הקלנדריות האחרונות שקדמו למועד בו מדווחת העסקה, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה; הנמוך מבין השניים, בין אם בהתקשרות אחת או בסדרה של התקשרויות באותו עניין במהלך אותה שנה.
- לעניין זה במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה.
4. העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל העניין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בעניין אותה עסקה.

(2) במהלך שנת 2015 ועד למועד פרסום תשקיף זה, התקשרה החברה בעסקאות הבאות, אשר הינן בגדר עסקאות זניחות כהגדרתן בסעיף (1) לעיל:

1. **התקשרות עם החברה האם** - הסכמי שכירות לפיהם משכירה החברה משרדים לאלוני חץ במגדל משה אביב ברמת גן בסדרי גודל המשתנים מעת לעת של כ- 620 מ"ר לרבות חניות.
2. **התקשרות עם אנרג'יקס (חברה בבעלות החברה האם)** - הסכמי שכירות לפיהם משכירה החברה משרדים לאנרג'יקס (חברה בת של אלוני חץ) במגדל משה אביב ברמת גן בסדרי גודל של כ- 360 מ"ר לרבות חניות.
3. **השכרת גגות לאנרג'יקס** - החברה התקשרה בהסכם מסגרת עם אנרג'יקס בקשר עם שכירויות עתידיות של גגות בבעלות החברה, לפיו במקרה בו חברה מהקבוצה תחליט להשכיר גג מהגגות שבבעלותה על מנת שיותקנו עליו מערכות סולאריות, תיתן החברה לאנרג'יקס זכות קדימה לשכור את הגג למטרה זו. ככל שאנרג'יקס תהיה מעוניינת לשכור את הגג תחתום החברה עם אנרג'יקס על הסכם שכירות בנוסח שהוסכם עליו במסגרת הסכם המסגרת, לפיו דמי השכירות אותם תשלם אנרג'יקס לחברה יהיו בשיעור של 10% מהתקבולים שתקבל אנרג'יקס בפועל מחברת החשמל/ספק השירות החיוני בגין ייצור חשמל במערכת הרלבנטית. הסכם המסגרת נחתם לתקופה של 6 שנים (בכפוף לאישורו על ידי האסיפה הכללית של אנרג'יקס בתום שלוש שנים ממועד כניסתו לתוקף, בהתאם לתיקון 16 לחוק החברות). אולם במקרה בו אלוני חץ תחזיק, במישרין או בעקיפין, פחות מ-20% מזכויות ההצבעה באנרג'יקס, או במועד בו יהיה בעל שליטה אחר באנרג'יקס, המוקדם מביניהם, יהיה רשאי כל צד להביא את הסכם המסגרת לידי סיום בהודעה של 30 יום מראש למשנהו. ההסכם נתון לביקורת מחודשת של ועדות הביקורת והדירקטוריון של שתי החברות אחת לשנתיים.
4. **הצטרפות לביטוח CRIME של החברה האם** - החברה רוכשת ביטוח "Crime" במסגרת קבוצת אלוני חץ ביחד עם אלוני חץ ואנרג'יקס. הפרמיה בגין שולמה על

ידי שלוש החברות בחלוקה כדלקמן: 42.5% ע"י אלוני חץ, CRIME 37.5% פוליסות ביטוח ממנה ע"י החברה ו 20%- ע"י אנרג'יקס (בהתאם להיקף פעילותה של כל אחת מהחברות). ביום 13.8.15 אישר ואישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, את הארכת תוקף הפוליסה הקיימת בחודש אחד עד 31.5.2015 בתנאים הנוכחיים וכן אישר את הצטרפות החברה לפוליסת ביטוח CRIME חדשה שנרכשה על ידי אלוני חץ, לשנה נוספת עד ליום 31.05.16, משותפת עם אלוני חץ ואנרג'יקס. בנוסף, אישר הדירקטוריון שינוי בחלוקת הנשיאה בפרמיה בין שלוש החברות כתוצאה משינוי בהיקף פעילותן היחסי, כדלקמן: אלוני חץ- 40%; אמות- 35% ואנרג'יקס- 25%. במסגרת החלטתו אישר הדירקטוריון כי רכישת הפוליסה במתכונת האמורה מוזילה משמעותית את עלויות רכישת הביטוח עצמאית על ידי החברה. החברה תבחן את האפשרות להצטרף גם השנה לפוליסת ביטוח CRIME חדשה שתירכש על ידי אלוני חץ, ככל שתירכש, שכן הפוליסה הקיימת עתידה לפקוע ב-31.5.16.

5. **התקשרות עם חב' ווליו בייס חותום וניהול הנפקות בע"מ** (חברה אשר למיטב ידיעת החברה בין המחזיקים בחברת האם שלה נמנים, ביו היתר, נתן חץ ורעייתו (כ-19.95%) ומ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ (כ-19.95%) שהינם בעלי השליטה בחברה האם של החברה, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ)- לצורך ייעוץ וניהול הנפקה - במסגרת גיוס חוב מהציבור מכח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 23.6.15 התקשרה החברה עם חב' ווליו בייס חותום וניהול הנפקות בע"מ לצורך ייעוץ וניהול ההנפקה וכן להפצתה, בתנאים זהים לעניין עמלת הייעוץ למנהל ההנפקה הנוסף (אקסלנס נשואה חיתום (1993) בע"מ) ובתנאים זהים לשאר המפיצים, לעניין עמלת ההפצה.

6. **התקשרות עם חב' ווליו בייס חותום וניהול הנפקות בע"מ** (חברה אשר למיטב ידיעת החברה בין המחזיקים בחברת האם שלה נמנים, ביו היתר, נתן חץ ורעייתו (כ-19.95%) ומ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ (כ-19.95%) שהינם בעלי השליטה בחברה האם של החברה, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ)- לצורך ייעוץ וניהול הנפקה - במסגרת גיוס חוב מהציבור מכח דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 27.3.16 התקשרה החברה עם חב' ווליו בייס חותום וניהול הנפקות בע"מ לצורך ייעוץ וניהול ההנפקה וכן להפצתה, בתנאים זהים לעניין עמלת הייעוץ למנהל ההנפקה הנוסף (אקסלנס נשואה חיתום (1993) בע"מ) ובתנאים זהים לשאר המפיצים, לעניין עמלת ההפצה.

7. **התקשרות בהסכם עם אנרג'יקס להקמת מתקן פוטו-וולטאי** - החברה התקשרה בהסכם עם אנרג'יקס לצורך KW26 לפיו תקים אנרג'יקס מתקן פוטו-וולטאי קטן על גג מגדל אמות אטריום בהספק של ייצור חשמל לשימוש השטחים הציבוריים במגדל כ"מבנה ירוק". הקמת המערכת הינה אחד התנאים למבנה, המעיד על כך שהמגדל הינו "מבנה ירוק" ברמה הגבוהה ביותר. Lead Platinum - לקבלת אישור ה תמורת מתן השירותים כאמור תשלם החברה לאנרג'יקס סך של כ- 280,000 ש"ח. במסגרת החלטתו אישר הדירקטוריון כי לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת כי מדובר בעסקה זניחה שאינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה ובהתחשב בשיטת ההקמה הייחודית של המערכת (והציוד המיוחד הנדרש בגינה), הדורשת תשומות ביצוע עודפות, העסקה הינה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל והינה לטובת החברה.

7.3.3 עסקאות אחרות (עסקאות שאינן במסגרת סעיף 270(4) לחוק החברות וכן עסקאות שאינן עסקאות זניחות)

לאחר שנתקבל אישור דירקטוריון החברה בישיבתו ביום 13 באוגוסט, 2015 התקשרה החברה בהסכמי שכירות עם החברה האם (אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ) ועם אנרג'יקס (חברה בבעלות החברה האם), על פיהם משכירה החברה לאלוני חץ ולאנרג'יקס (בהסכמי שכירות נפרדים) משרדים בשטח של כ 780- מ"ר וכ-480 מ"ר בהתאמה, בקומה ה- 40 של "מגדל אמות אטריום" ברמת גן ("הבניין") וכן מקומות חניה בבניין. השכירות הינה בתנאי השכירות המקובלים בחברה ביחס לשוכרים בבניין, לתקופה של 5 שנים עם אופציה הנתונה לאלוני חץ ולאנרג'יקס להאריך התקופה ב 5- שנים נוספות. אישור הדירקטוריון להתקשרות ניתן לאחר שביום 13 ביולי, 2015 סיווגה ועדת הביקורת את ההתקשרות בהסכמי השכירות כאמור

כ"עסקה שאינה חריגה" כהגדרתה בחוק החברות- התשנ"ט 1999. ההתקשרות אושרה על פי הדין גם באורגנים המוסמכים של אלוני חץ ואנרג'יקס. ההכנסות השנתיות הצפויות לחברה בגין הסכמי השכירות הנ"ל מסתכמות לכ- 1,380 אלפי ש"ח מהחברה האם וכ- 750 אלפי ש"ח מאנרג'יקס. לתאריך אישור הדוח נמצאת אנרג'יקס במגעים עם החברה להרחבת עסקת השכירות.

7.4 החזקות מניות על ידי בעלי עניין

למיטב ידיעתם של החברה והדירקטורים אופציות וניירות ערך של החברה ו/או של חברות בנות או קשורות שלה המוחזקים על ידי בעלי עניין או נושאי משרה בכירה בחברה נכון ליום פרסום התשקיף ובתאריך שקדם לתאריך הנ"ל ב- 12 חודשים הינם כדלקמן:

שם המחזיק	שם הנייר	מספר בבורסה	ע.נ. מוחזק ליום התשקיף	שיעור החזקה בהון ובהצבעה ¹⁸	שיעור החזקה בדילול מלא בהון ובהצבעה ¹⁸	שיעור החזקות ביום 31.5.2015
אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ	מניה רגילה	1097278	171,489,286	59.70	56.19	58.78
מ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ	מניה רגילה	1097278	1,270,000	0.44	0.42	0.46
נתן וקלרה חץ	מניה רגילה	1097278	1,270,000	0.44	0.42	0.46
אבירם ורטהיים	מניה רגילה	1097278	100,000	0.03	0.03	---
אבשלום מוסלר	מניה רגילה	1097278	2,617,455	0.91	1.48	0.78
	אופציות 3/15 לא סחירות	1123611	944,554	0	0.32	-----
	אופציות 3/16 לא סחירות	1137983	943,396	0	0.31	-----
אמיר עמר	מניה רגילה	1097278	29,089	0.01	0.01	0.01
	אופציות 07/15 לא סחירות	1136621	59,745	0	0.02	---
	אופציות 04/16 לא סחירות	1138312	55,009	0	0.02	---
יחיאל גוטמן	אופציות 07/15 לא סחירות	1136621	59,745	0	0.02	---
	אופציות 04/16 לא סחירות	1138312	55,009	0	0.02	---
איל גבאי	אופציות 07/15 לא סחירות	1136621	59,745	0	0.02	---
	אופציות 04/16 לא סחירות	1138312	55,009	0	0.02	---
נירה דרור	אופציות 04/16 לא סחירות		55,009	0	0.02	---

¹⁸ בהנחה של מימוש מלוא ניירות הערך ההמירים של החברה: מלוא כתבי אופציה הלא סחירים בהיקף של 5,292,154 כתבי אופציה, שהוקצו לעובדים, נושאי משרה ודירקטורים בהתאם למתאר לעובדים שאושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 9.3.2016 (שפרסמה החברה ביום 9.3.2016 ודוח משלים מיום 10.4.2016 אסמכתאות מסי' 003390-01-2016 ו 045316-01-2016); מלוא כתבי האופציה הלא סחירים שהונפקו למנכ"ל החברה (בהיקף של 944,554 כתבי אופציה ו-943,396 כתבי אופציה) בהתאם להצעות פרטיות של כתבי אופציה למנכ"ל שאושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 10.3.15 וביום 9.3.16, בהתאמה; יתרת כתבי האופציה (סדרה 7) (בהיקף של 4,896,914 כתבי אופציה) אשר הונפקו על פי תשקיף מדף של החברה מיום 31.5.13 כפי שתוקן ביום 18.6.13; יתרת כתבי האופציה הלא סחירים שהוקצו לנושאי משרה ועובדים בחברה בהתאם להצעה פרטית של כתבי אופציה שאושרה על ידי הדירקטוריון ביום 13.11.13 (בהיקף של 292,100 כתבי אופציה), ביום 9.3.14 (בהיקף של 491,775 כתבי אופציה) וביום 10.3.15 (בהיקף של 4,829,260 כתבי אופציה); כתבי אופציה לא סחירים אשר הוקצו לדירקטורים בחברה בהתאם להצעה פרטית של כתבי אופציה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה מיום 17.8.15 (בהיקף של 238,980 כתבי אופציה).

---	0.02	0	55,009	1138312	אופציות 04/16 לא סחירות	גד פניני
---	0.02	0	55,009	1138312	אופציות 04/16 לא סחירות	בנימין גנץ
-----	0.03	0.03	100,000	1097278	מניה רגילה	יהודית זינגר
---	0.19	0	586,739	1135615	אופציות 4/15 לא סחירות	
	0.19	0	570,000	1138312	אופציות 04/16 לא סחירות	
-----	0.01	0.01	30,000	1097278	מניה רגילה	אסנת הוכמן- גרהרד
	0.13	0	392,331	1135615	אופציות 4/15 לא סחירות	
	0.13	0	384,000	1138312	אופציות 04/16 לא סחירות	
	0	0	9,500	1097278	מניה רגילה	שמעון אבודרהם
	0.09	0	265,500	1130814	אופציות 11/13 לא סחירות	
---	0.09	0	261,529	1132083	אופציות 03/14 לא סחירות	
---	0.16	0	487,824	1135615	אופציות 04/15 לא סחירות	
---	0.19	0	600,000	1138312	אופציות 04/16 לא סחירות	
---	0.16	0	487,824	1135615	אופציות 4/15 לא סחירות	אבי חלפון
---	0.15	0	470,000	1138312	אופציות 04/16 לא סחירות	
----	0.05	0.05	142,200	1097278	מניה רגילה	חצב בר סלע
---	0.13	0	414,470	1135615	אופציות 4/15 לא סחירות	
---	0.013	0	403,000	1138312	אופציות 04/16 לא סחירות	
---	0.08	0	229,457	1135615	אופציות 4/15 לא סחירות	אוהד ויס
---	0.07	0	220,000	1138312	אופציות 04/16 לא סחירות	

לפרטים נוספים אודות בעלי העניין הנ"ל, ראה סעיף 3.4.1 לתשקיף

פרק 8 - דוחות כספיים

8.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף בדרך של הפניה

8.1.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה לפי תקנה 60 ו-60 לתקנות פרטי התשקיף, הינם כדלקמן:

8.1.1.1 הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (להלן: "דוחות החברה לשנת 2015"), הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוחות הכספיים האמורים שצורפו לדוח השנתי.

8.1.1.2 דוח על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 (להלן: "דוח נפרד לשנת 2015"), לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל, 1970 ("תקנות הדוחות") הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח האמור שצורף לדוח השנתי.

8.1.1.3 דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח המידי שפורסם ביום 9.5.2016 מס' אסמכתא 2016-01-061480 כפי שתוקם ביום 10.5.2016 מס' אסמכתא 2016-01-062689 וביום 15.5.2016 מס' אסמכתא 2016-01-025539 (להלן: "הדו"ח הרבעוני").

8.1.1.4 דוח כספי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 11 ד' לתקנות הדוחות הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדו"ח הרבעוני.

8.1.2 דוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בחברה ליום 31 בדצמבר 2015, לפי תקנה 9ב לתקנות הדוחות, לרבות הצהרות מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, נכללים בתשקיף בדרך של הפניה לדוח השנתי לפי תקנה 60 לתקנות פרטי התשקיף.

8.1.3 דוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בחברה ליום 31 במרץ 2016, לפי תקנה 38ג לתקנות הדוחות, לרבות הצהרות מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה ליום 31 במרץ 2016, נכללים בתשקיף בדרך של הפניה לדו"ח הרבעוני לפי תקנה 60 לתקנות פרטי התשקיף.

8.1.4 כמו כן כולל תשקיף המדף דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי התשקיף, בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2015 - ראה סעיף 8.2 לתשקיף.

8.1.5 כמו כן מצורף בסעיף 8.3 להלן מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה, לפי תקנה 62(א1) לתקנות פרטי התשקיף, שבו נכללת הסכמתו של רואה החשבון המבקר לכלול בתשקיף, לרבות בדרך של הפניה, את הדוחות הבאים:

- 8.1.5.1. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 9 במרץ 2016 על דוחות החברה לשנת 2015.
- 8.1.5.2. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 9 במרץ 2016 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.
- 8.1.5.3. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 9 במרץ 2016 על הדוח נפרד לשנת 2015 לפי תקנה 9 לתקנות הדוחות.
- 8.1.5.4. דוח סקירה מיום 8 במאי 2016 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- 8.1.5.5. דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 8 במאי 2016 על תמצית המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 11 ד' לתקנות הדוחות.

8.2. דוח אירועים

להלן דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי התשקיף, בדבר אירועים (כהגדרתם באותה תקנה) מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2016 (דהיינו לאחר יום 8.5.2016) ועד למועד התשקיף:

הרינו לאשר, בקשר לפרסום תשקיף מדף של החברה, כי בתקופה שלאחר מועד החתימה על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2016 ולתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה במועד זה ועד למועד פרסום תשקיף מדף זה, לא חלו אירועים מהותיים.

בשם הדירקטוריון:

נתן חץ, יו"ר דירקטוריון:

אבי מוסלר, מנהל כללי:

יהודית זינגר, סמנכ"ל כספים:

תאריך: 19 במאי 2016

סעיף 8.3 - מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה, לפי תקנה 62(א1)



לכבוד
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ
ז'בוטינסקי 7
רמת גן

א.ג.ג.,

הנדון : תשקיף מדף של אמות השקעות בע"מ (להלן – החברה) המיועד להתפרסם ביום 20 במאי 2016

1. מכתב זה ניתן לפי בקשת החברה בקשר לתשקיף מדף העומד להתפרסם ביום 20 במאי 2016 ואשר יכלול את נתוני החברה ופרטים בקשר אליה.
2. הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה), בתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:
 - (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 9 במרץ 2016 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015.
 - (2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 9 במרץ 2016 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.
 - (3) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 9 במרץ 2016 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.
 - (4) דוח סקירה מיום 8 במאי 2016 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
 - (5) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 8 במאי 2016 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

19 במאי 2016

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101, 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד חיפה	משרד ירושלים	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד רמת-גן	טריגר פורטיט	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ח. 45396 ירושלים, 9145101	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	הרקון 6 רמת-גן, 5252183	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסיבים 7 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eliat@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@tfco.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	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.



19.5.2016

מספרנו : 5829-09 ר

לכבוד
אמות השקעות בע"מ

הנדון: הסכמה להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף/תשקיף מדף של אמות השקעות בע"מ
("החברה")

אנו מסכימים שחוות דעתנו מיום 7.3.2016, בדבר בניין מסחר ומשרדים – בית אמות אטריום, רחוב ז'בוטינסקי, רמת גן, כפי שצורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2015, תיכלל (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף /תשקיף מדף של החברה, שעומד להתפרסם בחודש מאי 2016. בנוסף, אנו נותנים בזאת הסכמתנו לצרף את מכתבנו זה לתשקיף/תשקיף המדף.

בכבוד רב,

רונן כץ, שמאי מקרקעין וכלכלן
רישיון מס' 616

עדינה גרינברג, שמאית מקרקעין, מהנדסת בניין
רישיון מס' 237

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו
6744316
www.shamaot.com

פרק 9 - פרטים נוספים

חוות דעת עו"ד

9.1

החברה קיבלה את חוות הדעת הבאה:



תל-אביב, 19 במאי 2016

לכבוד
אמות השקעות בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 7
רמת גן

ג.א.ג.,

הנדון: תשקיף מדף של אמות השקעות בע"מ ("החברה")

בהתאם לבקשתכם הריני לאשר בזאת כי הדירקטורים בחברתכם נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.
אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל בתשקיף.

בכבוד רב,

אריאל בן-חור, עו"ד אלינה קיזין, עו"ד

אפרתי, גלילי ושות', עורכי דין

9.2 הוצאות בקשר להנפקה זו ודמי עמילות שהחברה שלמה בשנתיים שקדמו לתשקיף זה בקשר לחתימה או החתמה של ניירות ערך שהנפיקה

9.2.1 ההוצאות המשוערות הקשורות בפרסום תשקיף הינן כ- 50 אלפי ש"ח.

הוצאות אלה אינן כוללות הוצאות נוספות שתהיינה בקשר עם פרסום דו"ח הצעת מדף, אם וכאשר יפורסם דו"ח שכזה לצורך גיוס הון בעתיד במסגרת תשקיף מדף זה.

בהתאם לאמור לעיל ובהתאם להוראות סעיף 4 לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף ואולם תוספת האגרה תשולם בעד ניירות ערך המוצעים במועד פרסום דו"ח הצעת מדף בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות אלה.

פרט לאמור לעיל לא שילמה החברה ולא קיבלה על עצמה התחייבות לשלם עמלה על ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה.

9.2.2 בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף שילמה החברה דמי עמילות בקשר להחתימה על ניירות ערך שהונפקו על ידה כדלקמן:

א. בגין דו"ח הצעת מדף מיום 29.7.2014

סך כל עמלות יעוץ והתחייבויות מוקדמות הכרוכות בהנפקת החברה על פי דו"ח הצעת מדף מיום 29.7.2014 שפורסם בהתאם לתשקיף מדף מיום 31.5.2013 (כפי שתוקן מעת לעת) הסתכמו לסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח בתוספת מס ערך מוסף המהווים כ- 0.9% מתמורת ההנפקה המיידית ברוטו.

ב. בגין דו"ח הצעת מדף מיום 23.6.2015

סך כל עמלות יעוץ והתחייבויות מוקדמות הכרוכות בהנפקת החברה על פי דו"ח הצעת מדף מיום 23.6.2015 שפורסם בהתאם לתשקיף מדף מיום 31.5.2013 (כפי שתוקן מעת לעת) הסתכמו לסך של כ- 2.3 מיליון ש"ח בתוספת מס ערך מוסף המהווים כ- 0.7% מתמורת ההנפקה המיידית ברוטו.

ג. בגין דו"ח הצעת מדף מיום 27.3.2016

סך כל עמלות יעוץ והתחייבויות מוקדמות הכרוכות בהנפקת החברה על פי דו"ח הצעת מדף מיום 27.3.2016 שפורסם בהתאם לתשקיף מדף מיום 31.5.2013 (כפי שתוקן מעת לעת) הסתכמו לסך של כ- 3.03 מיליון ש"ח בתוספת מס ערך מוסף, המהווים כ- 0.7% מתמורת ההנפקה המיידית ברוטו.

ד. פרט לאמור לעיל לא שילמה החברה ולא התחייבה לשלם דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך כלשהם.

9.3 עיון במסמכים

העתקים מתשקיף זה, מהדו"חות הכספיים, מתזכיר ותקנון ההתאגדות של החברה, משטר הנאמנות, מהאישורים ומחוות הדעת הנזכרים בתשקיף זה עומדים לעיון במשרדה של החברה בשעות העבודה הרגילות.

ניתן לראות עותק מהתשקיף שפורסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il

פרק 10 - חתימות

החברה: _____

אמות השקעות בע"מ

הדירקטורים:

נתן חץ

אבירם ורטהים

מוטי ברזילי

גד פניני

נירה דרור

בנימין גנץ

אמיר עמר

איל גבאי

יחיאל גוטמן
