

רבע כחול נדל"ן בע"מ

Blue Square Real Estate Ltd.

("החברה")

תשקיף מדף



מכוח תשקיף המדף, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין – מניות רגילות בנות 1 ש"ע כ"א של החברה, אגרות חוב, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים, וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף המדף במועד הרלוונטי (להלן: "ניירות ערך"). הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף המדף, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), באמצעות דוחות הצעת מדף שבהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), כפי שיהיו באותה עת (כל אחד מהדוחות הללו יכונה להלן: "דוח הצעת מדף" או "דוח הצעה").

השקעה בניירות ערך של החברה כרוכה בסיכונים עסקיים לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון הבאים העשויים להשפיע על עסקי החברה:

גורמים מקרו כלכליים – א. מצב המשק – הרעה במצב המשק כגון ירידה בקצב הצמיחה, עליה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן ועל תוצאות הפעילות של החברה; **ב.** סיכונים מדי – עליה במדד המחירים לצרכן שעלולה להשפיע על הוצאות המימון של החברה, עליה במדד תשומות הבניה אשר עלול להשפיע על מחירי הבניה ועל גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים. באופן דומה, קיימת חשיפה בחברה כלולה הבונה יחידות דיור בפרויקט השוק הסיטונאי כהגדרתו בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2015 (כהגדרתו להלן) (להלן: "פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי"); **ג.** סיכונים ריבית – עליית שיעור הריבית במשק תשפיע על עלויות גיוס כספים עתידי של החברה, במידה והחברה תידרש לו לפי היקף ההשקעה בפרויקטים עתידיים. בהתאם החברה תשקול את שיעורי התשואה בפרויקטים כאמור, על מנת שישלמו את השינויים בעלויות המימון. כמו כן, חלק קטן מסך החוב של החברה הינו הלוואות לזמן ארוך ואשראי בנקאי הנושאים ריבית משתנה המושפעת משיעור הריבית במשק, כך ששינוי בשיעורי הריבית ישפיע על הוצאות המימון של החברה ועל תזרימי המזומנים שלה; לחברה פיקדונות (כולל פיקדונות מוגבלים בשימוש ופיקדון בחברה האם) בריבית משתנה, אשר חושפים את החברה לסיכון תזרימי מזומנים הנובע משינויים בשיעורי הריבית השקלית; **ד.** שינויים בשיעור החליפין של מט"ח – שינויים בשיעור החליפין של המט"ח אשר עלול להשפיע על החברה בעקבות רכישת מקרקעין בסייטל, ארה"ב. כמו כן, חלק מהתשלומים בהם מחויבת החברה לנותני שירותים ומנגד תקבולים בגין מקרקעין אלה, אשר הינם צמודים לשיעור הדולר; **ה.** תלות במקורות מימון ושינוי לרעה בעלויות מימון – תלות במקורות מימון ושינוי לרעה בעלויות מימון, אשר עלול להביא לפגיעה מהותית בתוצאות החברה וביכולת הפיתוח שלה, התייקרות מקורות המימון עשויה להשפיע על כדאיות ההשקעה בנכסים חדשים; **ו.** המצב הביטחוני והמדיני. **גורמים ענפיים – א.** יזמות בתחום הנדל"ן – סיכונים הקשורים ליזמות בתחום הנדל"ן המניב והבניה למגורים, אי עמידה ביעדי זמן מקוריים ובעלויות תקציב מתוכננות בין היתר בשל מחסור בכוח אדם בענף הבניה, מחסור מתמשך בחומרי גלם ו/או עליית מחירי חומרי הגלם; **ב.** הרעה במצב שוק הנדל"ן המניב בישראל – עשויה להשפיע לרעה, בין היתר, על השווי ההוגן של נכסי החברה. הכנסות החברה עלולות להיפגע משחיקה בדמי השכירות, ירידה בביקושים וקשיים בגביית דמי שכירות. כמו כן, להתפתחויות בענף הקמעונאות עשויה להיות השפעה מיוחדת על שווי נכסי הנדל"ן של החברה, אשר בעיקרם מיועדים לפעילות קמעונאית; **ג.** חשיפה לשינויים בשווי נכסי נדל"ן – שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאותיה של החברה; **ד.** זמינות כוח אדם – מחסור ממושך בכוח אדם מיומן לבניה עלול להשפיע על יכולתם של הקבלנים שעמם מתקשרת החברה מעת לעת, לעמוד בלוחות הזמנים להם התחייבו ובמקביל לגרום לייקור עלויות העבודה. התייקרות עלויות הבניה תשפיע על רווחיות פרויקט השוק הסיטונאי; **ה.** שינויי חקיקה בכל הקשור להיתרי בניה, תקנים וחקיקת עזר עירוני – שינויים קיצוניים בכל הקשור לחקיקה בקשר עם היתרי בניה, שינויים בתקנים ובחקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי ארנונה, היטלי סלילה, ביוב, מים עלולים להביא לעלייה בגובה היטלי הפיתוח. עליה כאמור עלולה להשפיע על רווחיות פרויקט השוק הסיטונאי; **ו.** רעידות אדמה. **סיכונים מיוחדים – א.** תלות בלקוח – נוכח העובדה שנוכח למועד תשקיף המדף, הכנסות החברה מהשכירות למגה קמעונאות בע"מ מהוות חלק משמעותי מהכנסות החברה (כ-43%, כולל הכנסות מדמי שכירות שטרם שולמו בפועל לחברה), והערכת החברה כי חל גידול במידת ההשפעה של גורם סיכון זה על החברה, נוכח היקף הסיכון וההסתברות להתרחשותו לאור ההתפתחויות האחרונות בעניינה של מגה קמעונאות בע"מ ולאור כניסתה להקפאת הליכים ומינוי נאמנים לניהול עסקיה; **ב.** תלות באנשי מפתח – נוכח העובדה כי לחברה הנהלה מצומצמת בעל ידע ארגוני רב, היכרות עם נכסיה ובקיאות בפרטים בנוגע לפרויקטים מסוימים של החברה, אשר עשוי להשפיע על עלויות פרויקטים וקצב הפיתוח; **ג.** מצבה הפיננסי של החברה האם – ככל שאלון רבע כחול נדל"ן בע"מ, החברה האם, תאבד שליטתה בחברה, עלול הדבר להשפיע על הסכמי המימון של החברה בקשר לסעיפי שינוי שליטה.

לפירוט והרחבה בדבר גורמי הסיכון להם חשופה החברה ראה סעיף 1.22 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2015, אשר פורסם ביום 16.3.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-007446), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה (להלן: "דוח התקופתי לשנת 2015").

לפרטים בדבר מדיניות חלוקת דיבידנדים בחברה והתחייבות של החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות מסוימות העוללות להגביל את יכולת החברה לחלק דיבידנדים, ראה סעיף 1.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד, וסעיף 5.1 לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי לשנת 2015.

לבעלי השליטה, בעקיפין, בחברה, החזקות, במישרין או בעקיפין, של נכסי נדל"ן, בין בעלי השליטה בעקיפין בחברה לבין החברה לא נקבע הסדר לתיחום פעילויות, אולם, לדעת החברה, אין בהחזקות כאמור כדי להוות תחרות לעסקי החברה.

עותק מתשקיף המדף 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: 31 במאי 2016

תוכן עניינים

1-א	מבוא	פרק 1
1-א	כללי	1.1
1-א	היתרים ואישורים	1.2
2-א	הון המניות ועודפים	1.3
2-א	אגרות חוב במחזור	1.4
2-א	הגדרות	1.5
1-ב	הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף	פרק 2
1-ג	הון החברה והמחזיקים בו	פרק 3
1-ג	הון המניות הרשום והמונפק של החברה והשינויים שחלו בו בשלוש שנים שקדמו לתאריך התשקיף	3.1
1-ג	המחזיקים בניירות הערך של החברה	3.2
1-ג	השליטה בחברה	3.3
2-ג	תכנית להענקת כתבי אופציה ומניות חסומות של החברה	3.4
3-ג	מחיר המניות של החברה בבורסה	3.5
1-ד	הזכויות הנלוות למניות החברה	פרק 4
1-ד	כללי	4.1
1-ד	הסדרים שנקבעו בתקנון החברה	4.2
1-ה	ייעוד תמורת ההנפקה	פרק 5
1-ו	תיאור עסקי החברה ופעילותה	פרק 6
1-ו	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	6.1
1-ו	שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מתאריך הדוח התקופתי לשנת 2015 ועד לתאריך תשקיף המדף	6.2
4-ו	פרטים אודות חברות בת וחברות קשורות	6.3
11-ו	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה	6.4
11-ו	דוח מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2015	6.5
11-ו	עדכון לפרק א' תיאור עסקי החברה ופעילותה בדוח התקופתי לשנת 2015	6.6

1-ז	דירקטוריון החברה ונושאי משרה	פרק 7
1-ז	דירקטוריון החברה ונושאי משרה בכירים	7.1
1-ז	פרטים נוספים	7.2
2-ז	הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון	7.3
2-ז	פטור ושיפוי נושאי משרה	7.4
8-ז	ביטוח נושאי משרה	7.5
1-ח	בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	פרק 8
1-ח	החזקות בניירות ערך על ידי בעלי ענין ונושאי משרה בכירה	8.1
1-ח	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	8.2
1-ח	עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה עניין אישי באישורן	8.3
1-ט	דוחות כספיים	פרק 9
1-ט	הדוחות הכספיים	9.1
1-ט	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית	9.2
1-ט	מכתב הסכמת משרד רואי החשבון המבקר	9.3
1-ט	דוח אירועים	9.4
1-י	פרטים נוספים	פרק 10
1-י	חוות דעת עורך דין	10.1
2-י	עיון במסמכים	10.2
1-יא	חתימות	פרק 11
1-יא	חתימות	

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

(בתשקיף זה : "החברה")

פרק 1

מבוא

כללי

1.1

החברה התאגדה בישראל בחודש דצמבר 2005 כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999. ביום 16.8.2006 פרסמה החברה תשקיף אשר לפיו הוצעו לראשונה ניירות ערך של החברה לציבור.

היתרים ואישורים

1.2

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף מדף זה (להלן: "התשקיף"), להנפקתם ולפרסום התשקיף. הצעת ניירות ערך במסגרת תשקיף מדף כאמור בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") תיעשה על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות הצעת מדף") ואשר בו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה (להלן: "דוח הצעת מדף").

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 שיוצעו על פי תשקיף זה.

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") נתנה את אישורה העקרוני לרישומם למסחר של ניירות הערך, הכלולים בתשקיף מדף זה, ואשר יוצעו, ככל שיוצעו, על פי דוח הצעת מדף (להלן: "האישור העקרוני").

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך בהתאם לתשקיף המדף, ורישומם למסחר כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף.

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

אין לראות באישור העקרוני כאישור לפרטים המובאים בתשקיף, או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף או על המחיר בו הם יוצעו בדוח הצעת מדף.

1.3 הון המניות ועודפים

1.3.1 הון המניות של החברה לתאריך התשקיף

סוג המניות	הון מניות רשום (בש"ח)	הון מונפק ונפרע (בש"ח ע.ג.)	
		לתאריך התשקיף ¹	לתאריך התשקיף בדילול מלא ²
מניות רגילות בנות 1.00 ₪ ע.ג. כ"א	60,000,000	12,554,098	12,712,584

1.3.2 הרכב ההון העצמי של החברה ליום 31.12.2015 (באלפי ש"ח)

הון מניות רגילות	12,554
עלות מניות ברכישה עצמית (מניות באוצר)	(159,613)
קרנות הון אחרות	457,707
קרן הון מהפרשי תרגום	3,068
יתרת רווח	1,256,821
החלק המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	0
סה"כ הון עצמי	1,570,537

1.4 אגרות חוב במחזור

1.4.1 פרטים בקשר עם סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור

נכון למועד תשקיף המדף לחברה חמש סדרות של אגרות חוב הנסחרות בבורסה. לפרטים אודות אגרות חוב סדרות א', ב', ג', ד' ו-ה' של החברה שבמחזור, ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2015, סעיף 5.1 לדוח דירקטוריון בדוח התקופתי לשנת 2015 וכן דוח האירועים בסעיף 9.4 להלן.

1.5 הגדרות

למען הנוחות, בתשקיף מדף זה תינתן למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

¹ מתוך סך המניות האמור 979,220 מניות הינן מניות רדומות, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, אשר מוחזקות על ידי החברה ולפיכך אינן מקנות זכות הצבעה וזכות לקבלת דיבידנד.

² בהנחה תיאורטית של המרת מלוא אגרות החוב (סדרה א') של החברה ל- 117,351 מניות של החברה, ובהנחת מימוש תיאורטית של מלוא 41,135 כתבי אופציה למנכ"ל החברה שהוקצו ביום 26 במאי 2016 - לפרטים בדבר הקצאת כתבי האופציה למנכ"ל החברה, ראו סעיף 8.2.2 לפרק 8 להלן. מתוך סך המניות האמור 979,220 מניות הינן מניות רדומות, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, אשר מוחזקות על ידי החברה ולפיכך אינן מקנות זכות הצבעה וזכות לקבלת דיבידנד.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ;	"החברה" או "התאגיד"
אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, החברה האם של החברה ³ ;	"אלון רבוע כחול"
אלון רבוע כחול וחברות הבת שלה;	"קבוצת אלון רבוע כחול"
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;	"הבורסה"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;	"חוק ניירות ערך"
חוק החברות, התשנ"ט-1999;	"חוק החברות"
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970;	"תקנות הדוחות"
תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו – 2005;	"תקנות הצעת מדף"
תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף- מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969;	"תקנות פרטי תשקיף"
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת;	"מניות החברה"
שקל חדש;	"ש"ח" או "ש"
דוח תקופתי של החברה לשנה שנתיימה ביום 31.12.2015 שפורסם ביום 16.3.2016 (מספר אסמכתא: 007446-01-2016), המופיעים באתר רשות ניירות ערך ובאתר הבורסה שכתובתם: http://www.isa.gov.il ו- http://www.tase.co.il , בהתאמה.	"דוח תקופתי לשנת 2015"
דוח תקופתי של החברה לשנה שנתיימה ביום 31.12.2014 שפורסם ביום 16.3.2015 (מספר אסמכתא: 052909-01-2015), המופיע באתר רשות ניירות ערך ובאתר הבורסה שכתובתם: http://www.isa.gov.il ו- http://www.tase.co.il , בהתאמה.	"דוח תקופתי לשנת 2014"

³ ניירות ערך של אלון רבוע כחול רשומים למסחר בבורסה וכן באמצעות American Depositary Shares בבורסת ניו-יורק (NYSE). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום תשקיף המדף, מניות אלון רבוע כחול הושעו ממסחר בבורסת ניו-יורק (NYSE) ובבורסה לניירות ערך בתל-אביב, והבורסה בניו יורק (NYSE) הודיעה לאלון רבוע כחול כי בקשת NYSE ל- SEC למחוק את מניות אלון רבוע כחול מהמסחר תלויה ועומדת, בכפוף להשלמת ההליכים הרלוונטיים לרבות ערעור מטעם אלון רבוע כחול. מניות אלון רבוע כחול בארה"ב נסחרות (OTC) over the counter.

א-4

הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של
החברה ליום 31.12.2015 ;

**"הדוחות הכספיים ליום
31.12.2015" או "הדוחות
הכספיים"**

פרק 2

הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף

על פי תשקיף מדף זה יכול שיוצעו לציבור על פי דוח הצעת מדף, מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כ"א של החברה, אגרות חוב, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה וניירות ערך מסחריים, וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף המדף במועד הרלוונטי (להלן ביחד: "**ניירות ערך**"). הצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף, אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

פרק 3

הון החברה והמחזיקים בו**3.1 הון המניות הרשום והמונפק של החברה והשינויים שחלו בו בשלוש השנים**שקדמו לתאריך תשקיף המדף

3.1.1 הון המניות הרשום של החברה בתאריך תשקיף המדף הינו 60,000,000 ש"ח מחולק ל- 60,000,000 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. בשלוש השנים שקדמו לתאריך תשקיף המדף לא חל שינוי בהונה הרשום של החברה.

3.1.2 לפרטים בדבר הון המניות המונפק והנפרע של החברה ראו סעיף 1.3.1 לתשקיף המדף.

במהלך שלוש השנים שקדמו למועד פרסום תשקיף מדף זה לא חלו שינויים בהון המניות המונפק והנפרע של החברה¹.

3.2 המחזיקים בניירות הערך של החברה

לעניין פרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, על בעלי העניין בחברה המחזיקים בניירות ערך בחברה, בסמוך למועד תשקיף המדף ובמועד שקדם בכ- 12 חודשים למועד זה, ראו סעיף 8.1 להלן.

3.3 השליטה בחברה

נכון למועד תשקיף המדף, בעלת השליטה בתאגיד הינה אלון רבוע כחול, המחזיקה ב- 53.92% מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה בחברה (53.39% בדילול מלא). אלון רבוע כחול הינה חברה ציבורית, אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך של ניו יורק (NYSE) ובבורסה לניירות ערך בתל-אביב. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום תשקיף המדף, מניות אלון רבוע כחול הושעו ממסחר בבורסת ניו-יורק (NYSE) ובבורסה לניירות ערך בתל-אביב².

בעלת השליטה באלון רבוע כחול הינה אלון חברת הדלק לישראל בע"מ (להלן בסעיף זה: "אלון"), אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקה נכון למועד דוח זה, ב- 72.71% (במישרין ובעקיפין) מהון המניות המונפק ומזכויות ההצבעה באלון רבוע כחול.

¹ ביום 20.2.2014 השלימה החברה הצעת רכש עצמית למניותיה, במסגרתה רכשה החברה 979,220 מניות רגילות של החברה אשר היוו, למועד הצעת הרכש, כ-7.8% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה, בתמורה לסך כולל של כ-160 מיליון ש"ח, ואשר הפכו למניות רדומות.

² למיטב ידיעת החברה, הבורסה בניו יורק (NYSE) הודיעה לאלון רבוע כחול כי בקשת NYSE ל- SEC למחוק את מניות אלון רבוע כחול מהמסחר תלויה ועומדת, בכפוף להשלמת ההליכים הרלוונטיים לרבות ערעור מטעם אלון רבוע כחול. מניות אלון רבוע כחול בארה"ב נסחרות (OTC) over the counter.

לפרטים בדבר החזקות בעלי המניות באלון, וכן להסכמים בין בעלי המניות באלון, ראו סעיף 9 (תקנה 21א) לפרק ד' בדוח התקופתי לשנת 2015, הנכלל בתשקיף המדף בדרך של הפניה.

למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה בחברה, אלון רבוע כחול, קיבלה מספר הצעות לרכישת החזקותיה בחברה, והצעות אלו נבחנו על ידי דירקטוריון אלון רבוע כחול. למיטב ידיעת החברה, הצעות שקיבלה אלון רבוע כחול לרכישת החברה כאמור אינן בתוקף.

למיטב ידיעת החברה, אלון בחנה מספר הצעות למכירת מלוא החזקותיה הישירות והעקיפות באלון רבוע כחול.

ביום 28.2.2016 דיווחה אלון רבוע כחול, שאלון ביצעה קיבול להצעה של חברה בשליטת מר מוטי בן-משה (שאושרה, למיטב ידיעת החברה, קודם לכן על ידי אסיפת בעלי אגרות החוב של אלון רבוע כחול), לרכישת מלוא החזקותיה הישירות והעקיפות באלון רבוע כחול (כ-72.71%). כפי שדווח על ידי אלון רבוע כחול, השלמת העסקה כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים ואין כל וודאות כי העסקה תושלם.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2.2.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2015, הנכלל בתשקיף המדף בדרך של הפניה.

ביום 9 במאי 2016, דיווחה אלון רבוע כחול על הגשת בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 לכינוס אסיפת נושים פיננסיים של אלון רבוע כחול, וכן לכינוס אסיפת בעלי מניות של אלון רבוע כחול, לאישור הסדר עם נושים פיננסיים של אלון רבוע כחול. אחד התנאים המתלים להסדר הנ"ל היה אישור הסדר במגה הכולל רכישה של מגה על ידי חברה בשליטת מר מוטי בן משה והסדרת היחסים בין מגה לבין אלון רבוע כחול וכל התאגידים בשליטתה, ובכלל זה החברה, במלואם. ביום 25 במאי 2016 דיווחה אלון רבוע כחול על הגשת בקשה מתוקנת להסדר נושים אשר אינו כולל מתווה לרכישת מגה קמעונאות על ידי חברה בשליטת מר מוטי בן משה. בהסדר המוצע נכלל תנאי מתלה ולפיו יוענקו לחברה בשליטת מר מוטי בן משה 100% ממניות אלון רבוע כחול באופן שבו אלון רבוע כחול תיהפך לחברה פרטית. למיטב ידיעת החברה, אישור בית המשפט להסדר חוב באלון רבוע כחול מהווה את אחד התנאים המתלים להעברת השליטה באלון רבוע כחול לחברה בשליטת מר מוטי בן משה. בעניין זה ראה גם סעיף 6.6.1 יא' להלן.

תכנית להענקת כתבי אופציה ומניות חסומות של החברה

3.4

דירקטוריון החברה אישר ביום 15 במרץ 2016 תכניות להענקת כתבי אופציה ומניות חסומות של החברה. לפרטים בדבר תכניות אלה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 29 במרץ 2016 (מס' אסמכתא: 018042-01-2016) ומיום 9 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 062443-01-2016), הנכללים בתשקיף המדף בדרך של הפניה. ביום 24 במאי 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה הענקת

אופציות למניות החברה במסגרת התכנית להענקת כתבי אופציה כאמור, למנכ"ל החברה, בשווי הוגן של 2 מיליון ש"ח ובכמות של 41,135 כתבי אופציה. לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.2.2 להלן.

מחיר המניות של החברה בבורסה

3.5

להלן פרטים בדבר השער הנמוך ביותר והשער הגבוה ביותר של מניות החברה הרגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. בשנים 2014, 2015 והחל מיום 1.1.2016 ועד למועד הסמוך לפרסום תסקיף המדף (שער הנעילה, לא מתואם)³:

3.5.1

2014		2015		26.5.2016 – 1.1.2016		
תאריך	מחיר מניה בש"ח	תאריך	מחיר מניה בש"ח	תאריך	מחיר מניה בש"ח	
31.3.2014	146.3	15.4.2015	164	15.5.2016	137	גבוה
29.12.2014	113.6	1.11.2015	100.9	13.1.2016	108.3	נמוך

פרק 4

הזכויות הנלוות למניות החברהכללי

4.1

לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה ראו נוסח תקנון ההתאגדות של החברה, כפי שפורסם על ידי החברה ביום 15 בפברואר 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-042930), שתוכנו מובא בתשקיף המדף על דרך של הפניה (להלן: "תקנון החברה").

הסדרים שנקבעו בתקנון החברה

4.2

להלן יפורטו הסדרים שנקבעו בתקנון החברה בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות כמפורט בתקנה 26(ד) לתקנות פרטי תשקיף:

נטילת והעברת סמכויות

4.2.1

4.2.1.1 הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו. נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעיל במקומו.

4.2.1.2 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 כך וכי הפעלת הסמכות חיונית כאמור.

מינוי דירקטורים ותקופת כהונתם

4.2.2

4.2.2.1 הדירקטורים ימונו באסיפה השנתית, ומשך כהונתם, למעט הדירקטורים החיצוניים, יהיה עד לתום האסיפה השנתית הראשונה שתתקיים לאחר מועד המינוי. ואולם האסיפה השנתית רשאית לקבוע, כי משך כהונתם של הדירקטורים, כולם או חלקם, יהיה לתקופה ארוכה יותר, שלא תאריך מעבר לתום האסיפה השנתית השלישית שלאחר זו שבה מונו. על אף האמור לעיל אם באסיפה השנתית שנועדה, בין היתר, למינוי דירקטורים (להלן: "אסיפה ממנה") לא מונו דירקטורים, ימשיכו בכהונתם הדירקטורים המכהנים עובר למועד האסיפה הממנה. דירקטורים שנסייתמה תקופת כהונתם יוכלו להתמנות שוב.

4.2.3 האסיפה הכללית רשאית, בהחלטה ברוב רגיל, באסיפה מיוחדת, 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 103 לתקנון החברה. דירקטורים שמונו, כאמור, למעט הדירקטורים החיצוניים, יסיימו את כהונתם בתום האסיפה הממנה שתתקיים לראשונה לאחר מינויים, ויוכלו להתמנות שוב.

4.2.4 לדירקטורים הזכות בכל עת, למנות כל אדם כדירקטור, בכפוף למספר המרבי של הדירקטורים שנקבע בתקנון החברה, אם לשם מילוי מקום שהתפנה באקראי ואם כתוספת לדירקטוריון. כל דירקטור שהתמנה כך יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה ויוכל להתמנות מחדש.

4.2.5 מנין חוקי באסיפה כללית

4.2.5.1 אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות המחזיק או בעלי מניות המחזיקים במצטבר, למעלה מחמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

4.2.5.2 לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תתבטל האסיפה אם כונסה לבקשת בעלי מניות כאמור בתקנה 76.2 לתקנון החברה, ובכל מקרה אחר תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות, או למועד אחר אם צויין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות.

4.2.5.3 באסיפה נדחית יתהווה מנין חוקי לפתיחת האסיפה, בשעה שיהיו נוכחים בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות המחזיק או בעלי מניות המחזיקים במצטבר למעלה מחמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לתחילת האסיפה הנדחית. לא נכח מנין חוקי, כאמור, באסיפה הנדחית, תבוטל האסיפה.

4.2.5.4 יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, סגן יושב ראש הדירקטוריון (אם מונה כזה) או בהעדרו, כל דירקטור או נושא משרה בחברה שמונה לכך על ידי הדירקטוריון, יושב 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 הדירקטורים הנוכחים, ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש מביניהם או מבין נושאי המשרה בחברה הנוכחים באסיפה, ואם לא יעשו כן - יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים או נושאי המשרה בחברה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיה דירקטור נוכח או

שהדירקטורים ונושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.

הצבעה וקבלת החלטות בדירקטוריון החברה

4.2.6

בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. היו הקולות שקולים, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית. ליו"ר הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

פטור

4.2.7

בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה, הן מראש והן בדיעבד, לפטור נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. על אף האמור לעיל, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

ה-1

פרק 5

ייעוד תמורת ההנפקה

בהתאם לתקנה 25א(א) לתקנות פרטי תשקיף ותקנה 4(ב) לתקנות הצעת מדף, הפרטים
הקבועים בפרק ו' לתקנות פרטי התשקיף, יפורטו בדוחות הצעת מדף ככל ויהיו.

פרק 6

תיאור עסקי החברה ופעילותהתיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברהפעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

6.1

בהתאם לתקנה 44(א1) ותקנה 6 לתקנות פרטי תשקיף, תיאור עסקי התאגיד נכלל בפרק זה על דרך ההפניה לפרק א' (תיאור עסקי החברה ופעילותה) כפי שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2015, שפרסמה החברה ביום 16 במרץ 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-007446) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2015"), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מתאריך פרסום הדוח

6.2

התקופתי לשנת 2015 ועד לתאריך תשקיף המדף

בנוסף, בהתאם לתקנה 6 לתקנות פרטי תשקיף מפנה החברה לדיווחים המידיים הבאים שפרסמה החברה לאחר פרסום הדוח התקופתי לשנת 2015, ואשר ניתן לעיין בתוכנם באתר ההפצה של המגני"א בכתובת www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה בכתובת www.tase.co.il:

תאריך	הדיווח	מס' אסמכתא
21.3.2016	ת-53 - דוח מידיי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים – בית המשפט קיבל עמדת הנאמנים בקשר עם רשום הערת אזהרה בדבר מינוי נאמנים, על נכסים הרשומים עדיין על שם מגה.	2016-01-010419
21.3.2016	ת-125 דוח מידיי על דירוג תעודות התחייבות – הודעת מידרוג על המשך בחינת הדירוג (Credit Review) עם השלכות שליליות של סדרות אגרות החוב של החברה.	2016-01-010863
23.3.2016	ת-53 - דוח מידיי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים – החברה פנתה לבית המשפט בבקשה להורות למגה לשלם חוב דמי שכירות בסך 8.3 מיליון ש"ח.	2016-01-012300
27.3.2016	ת-53 - דוח מידיי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים – החברה הגישה לבית המשפט העליון בקשת רשות ערעור ובקשה לעיכוב ביצוע בקשר עם ההחלטה בענין רישום הערת אזהרה בדבר מינוי נאמנים.	2016-01-014112

2016-01-018042	ת-460 ו- ת-138 – דוח זימון אסיפה כללית לאישור תיקונים למדיניות התגמול ולתנאי הכהונה והעסקה של המנכ"ל הכולל גם הצעה פרטית למנכ"ל.	29.3.2016
2016-01-018321		
2016-01-018513	ת-121 – עדכון יחס ההמרה של אגרות החוב (סדרה א') של החברה בעקבות ההכרזה על חלוקת הדיבידנד.	30.3.2016
2016-01-045013	ת-53 - דוח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים – בית המשפט העליון החליט על העברת בקשת רשות הערעור של החברה בקשר עם ההחלטה בענין רישום הערת אזהרה בדבר מינוי נאמנים לתגובת נאמני מנהל. לא ניתן צו עיכוב ביצוע על ההחלטה הנ"ל עד להכרעה בבקשת רשות הערעור שהוגשה על ידי החברה בעניין זה. נאמני מנהל הודיעו לחברה כי בכוונת מנהל לפנות חלק משטחי המשרדים וחלק משטחי המרכז הלוגיסטי בקיבוץ אייל אותם היא שוכרת מהחברה ומחברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%, בהתאמה. החברה דוחה את ההודעה ובוחנת את צעדיה. התקבלה בקשה של נאמני מנהל לויתור על סניף סופרמרקט אותו שוכרת מנהל מהחברה, בטענה כי הינו נכס מכביד. החברה דוחה את טענת מנהל ותגיש תגובה בהתאם לבית המשפט.	10.4.2016
2016-01-056683	ת-460 – דוח מיידי על אסיפה – דחיית אסיפה כללית שזומנה לתאריך 5.5.2016, ליום 17.5.2016, בשל צורך בהשלמת דיונים עם גוף המייעץ לבעלי מניות מוסדיים בחברה.	1.5.2016
2016-01-061987	ת-53 - דוח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים – הודעת החברה על דיווח אלון רבוע כחול, בדבר הגשת בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות, לכינוס אסיפת נושים פיננסיים, וכן לכינוס אסיפת בעלי מניות, לאישור הסדר עם נושים פיננסיים של אלון רבוע כחול.	9.5.2016
2016-01-062443	ת-460 ו-ת-138 – דוח מיידי משלים לזימון אסיפה בעקבות קבלת הערות רשות ניירות ערוך ואנטרופי שירותי מחקר כלכלי בע"מ.	9.5.2016
2016-01-062458		

2016-01-027450	ת-53 - דוח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים – ביום 16 במאי 2016 התקבלה החלטת בית המשפט העליון לפיה הציע לחברה ולנאמני מגה כי בקשת רשות הערעור של החברה תידחה והחלטת בית המשפט המחוזי בעניין רישום הערות האזהרה תיוותר על כנה בכפוף לכך שנאמני מגה יפקידו בתוך 10 ימים התחייבות עצמית בשם מגה, לפיצוי החברה בגין כל נזק שיגרם לה כתוצאה מרישום הערת אזהרה כאמור, אם תיפסק התובענה (ככל שתוגש) או יפקע הצו מסיבה אחרת. הצדדים נדרשים להודיע לבית המשפט על עמדתם ביחס להצעה כאמור עד ליום 19 במאי 2016.	17.5.2016
2016-01-027894	ת-460 – דוח מיידי על דחיית האסיפה הכללית על פי החלטת האסיפה בכדי למצות את המגעים עם בעלי מניות מוסדיים ו/או גופים המייעצים להם.	17.5.2016
2016-01-028197	ת-930 – דוח תקופתי/רבעוני – פרסום דוח הרבעון הראשון לשנת 2016.	18.5.2016
2016-01-028212	ת-126 – דיווח על מצבת התחייבויות של תאגיד לפי מועדי פירעון	18.5.2016
2016-01-030201	ת-53 - דוח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים – הודעת החברה על הגשת עמדתה לבית המשפט העליון לפיה תסכים למתן החלטה על דרך הפשרה בבקשת רשות הערעור שהגישה החברה על ההחלטה לרישום הערת אזהרה בדבר מינוי הנאמנים, כמוצע על ידי בית המשפט העליון, בכפוף להתקיימות מספר תנאים שהוצגו בעמדת החברה, ביניהם הפקדת ההתחייבות העצמית על ידי נאמני מגה בשם קופת הקפאת ההליכים עליה הם אמונים ולא בשם מגה וקציבת פרק זמן סביר שבסופו ימחקו ההערות.	22.5.2016
2016-01-033051	ת-48 – דוח מיידי על תוצאות אסיפה – אושרו תיקונים למדיניות התגמול ולתנאי הכהונה והעסקה של המנכ"ל הכוללים גם הצעה פרטית למנכ"ל.	24.5.2016
2016-01-034470	ת-53 - דוח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים – הודעת החברה על דיווחה של אלון רבוע כחול בדבר הגשת בקשה מתוקנת להסדר נושים אשר אינו כולל מתווה לרכישת מגה קמעונאות על ידי חברה בשליטת מר מוטי בן משה. בהסדר המוצע נכלל תנאי מתלה ולפיו יוענקו לחברה בשליטת מר מוטי בן	25.5.2016

	משה 100% ממניות אלון רבוע כחול באופן שבו אלון רבוע כחול תיהפך לחברה פרטית.	
2016-01-035790	ת-88 - דוח מידי על הענקת זכויות לרכישת מניות (ני"ע המירים להון מניות) – הקצאת 41,135 כתבי אופציות למנכ"ל החברה.	26.5.2016
2016-01-035802	ת-87 – מצבת הון ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה – הקצאת כתבי אופציות למנכ"ל החברה.	26.5.2016
2016-01-035835	ת-76 - דוח מידי על שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה - הקצאת כתבי אופציות למנכ"ל החברה.	26.5.2016

6.3 פרטים אודות חברות בת וחברות קשורות

6.3.1 להלן פרטים בדבר הון והחזקה של חברות הבת והחברות הקשורות של החברה ליום 31.12.2015:

שיעור החזקה של החברה ב- %			יתרת הלוואות (קרן) (באלפי ש"ח)	ערך השקעה בספרים ליום 31.12.2015 ² (באלפי ש"ח)	סה"כ ערך נקוב (בש"ח) של ההון המונפק והנפרע	מספר מניות הון מונפק ונפרע	סוג מניה	פעילות	מדינת ההתאגדות	שם החברה (בת/קשורה)
סמכות למנות מנהלים	בהצבעה	בהון								
חברות בשליטה מלאה:										
100	100	100	-	10,520	2,710,044	2,710,044	רגילה	בפירוק מרצון ³	ישראל	גמדא סחר בע"מ [בפירוק מרצון]
100	100	100	19,042	69,704	100	100	רגילה	החזקה בנכס נדל"ן מניב	ישראל	מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ
100	100	100	-	21,698	1,000 100 7	1,000 100 7	רגילה הצבעה הנהלה	החזקה בנכס נדל"ן מניב	ישראל	היפר לוד סנטר בע"מ
100	100	100	-	-	100	100	רגילה	אין פעילות ⁴	ישראל	רבוע נדל"ן מגורים בע"מ
100	100	100	-	-	100	100	רגילה	אין פעילות ⁴	ישראל	רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ ⁵
100	100	100	-	-	100	100	רגילות	אין פעילות ⁴	ישראל	רבוע נדל"ן שוק ת"א בע"מ
100	100	100	-	-	100	100	רגילות	אין פעילות ⁴	ישראל	רבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ ⁵
100	100	100	-	-	100	100	רגילה	אין פעילות ⁴	ישראל	רבוע נדל"ן חניונים בע"מ
100	100	100	-	-	100	100	רגילה	אין פעילות ⁴	ישראל	רבוע נדל"ן חניון גבעון בע"מ ⁵

¹ מניות החברות אינן נסחרות בבורסה ומוצגות לפי ערכן בספרים. החברה לא כללה בדוח התקופתי לשנת 2015 מידע כספי נפרד (דוח סולו) בהתאם לתקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, לפרטים ראה סעיף 1.7.4 לדוח הדירקטוריון שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2015.

² כולל יתרות הלוואות בעלים ושטרי הון, כמפורט בביאור 4 בדוחות הכספיים לשנת 2015.

³ התקבלה החלטה על פירוק מרצון ביום 30.8.2015.

⁴ אין פעילות למעט החזקה בחברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.2.3 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2015.

⁵ שיעור ההחזקה הינו בעקיפין, ראה תרשים החזקות של החברה בסעיף 1.2.3 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2015.

שיעור החזקה של החברה ב- %			ייתר הלוואות (קרן) (באלפי ש"ח)	ערך השקעה בספרים ליום 31.12.2015 ² (באלפי ש"ח)	סה"כ ערך נקוב (בש"ח) של ההון המונפק והנפרע	מספר מניות הון מונפק ונפרע	סוג מניה	פעילות	מדינת ההתאגדות	שם החברה (בת/קשורה)
סמכות למנות מנהלים	בהצבעה	בהון								
100	100	100	-	71	-	1,000	רגילות	החזקה	דלאוור, ארה"ב	BSRE U.S.A INC
100	100	100	67,985	129,492	-	-	-	החזקה במלאי מקרקעין מניב בסיאטל	דלאוור, ארה"ב	BSRE Point Wells, LP. ⁶
חברות בשליטה משותפת:										
50	50	50	-	29,427	-	-	-	החזקה בנכס נדל"ן מניב	ישראל	עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ⁷
50	50	50	-	(221)	500	500	רגילה	חברת ניהול קניון הדר	ישראל	חברה לניהול בית ריבוע הדר (2001) בע"מ
50	50	50	-	24,421	7.281 0.004	7,281 4	רגילה הנהלה	החזקה בנכס נדל"ן מניב	ישראל	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
50	50	50	-	431	2.5 0.004	25,000 4	רגילה הנהלה	בפירוק מרצון ⁸	ישראל	השקעות מרכז 1108 בע"מ [בפירוק מרצון]
50	50	50	103,435	227,816	50	50	רגילות	הקמת פרויקט המסחר בשוק הסיטונאי בת"א	ישראל	קניון העיר תל אביב בע"מ ⁵
50	50	50	14,325	12,625	100	100	רגילות	פרויקט B.O.T "חניון גבעון"	ישראל	חניוני תל אביב בע"מ ⁵
50	50	50	1,731	24,092	200	200	רגילות	החזקה בנכס נדל"ן מניב	ישראל	איל בריבוע בע"מ

⁶ שותפות רשומה במדינת דלוואר בארה"ב, החזקות החברה הינן במישרין ובעקיפין. החברה מחזיקה ב- 99.9% בשותפות ו- BSRE U.S.A INC מחזיקה ב- 0.1% בשותפות. BSRE U.S.A INC הינה בבעלות ושליטה מלאה של החברה.

⁷ הזכויות נגזרות מן החברות באגודה ומאחוז החזקה של החברים בהון האגודה. על פי התקנון המתוקן של האגודה שאושר על ידי רשם האגודות השיתופיות חלקו של כל חבר הוא 50%.

⁸ התקבלה החלטה על פירוק מרצון ביום 31.12.2012.

שיעור החזקה של החברה ב- %			יתרת הלוואות (קרן) (באלפי ש"ח)	ערך השקעה בספרים ליום 31.12.2015 ² (באלפי ש"ח)	סה"כ ערך נקוב (בש"ח) של ההון המונפק והנפרע	מספר מניות הון מונפק ונפרע	סוג מניה	פעילות	מדינת ההתאגדות	שם החברה (בת/קשורה)
סמכות למנות מנהלים	בהצבעה	בהון								
50	50	50	-	-	2000	2000	רגילות	הקמת מרכז לוגיסטי	ישראל	שלום ברבוע בע"מ ⁹
חברה כלולה:										
49.5	49.5	49.5	118,585	69,158	50	50	רגילות	הקמת פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי בת"א	ישראל	מגדלי לב תל אביב בע"מ ⁵

⁹ החברה התאגדה ונרשמה אצל רשם החברות ביום 22 במאי 2016.

6.3.2 להלן פירוט בדבר שמות המחזיקים, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, בסמוך למועד תשקיף המדף, למעלה מ- 25% מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות בת ובחברות קשורות של החברה, וכן השיעור האמור :

המחזיק	החברה המוחזקת	שיעור החזקה (%)		
		בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
עינת בר אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	50	50	50
כלל חברה לביטוח בע"מ	חברה לניהול בית ריבוע הדר (2001) בע"מ	50	50	50
אמות השקעות בע"מ	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	50	50	50
יעקב אקירוב	השקעות מרכז 1108 בע"מ (בפירוק מרצון) ⁸	17.26	17.26	25
גינדי מגורים תל אביב בע"מ	מגדלי לב תל אביב בע"מ	50.5	50.5	50.5
גינדי מסחר תל אביב בע"מ	קניון העיר תל אביב בע"מ	50	50	50
דירות יוקרה בע"מ גינדי ייזום ופיתוח בע"מ	חניוני תל אביב בע"מ	25 25	25 25	25 25
איל מיקרוגל בע"מ	איל בריבוע בע"מ	50	50	50
קיבוץ כרם שלום אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	שלום ברבוע בע"מ	50	50	50

6.3.3 להלן פרטים בדבר הלוואות, שטרי הון, ערבויות והשקעה בחברות בנות או קשורות של החברה (באלפי ש"ח):

היקף השקעה (סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, לרבות מוניטין) ⁽¹²⁾		ערבויות ¹¹		הלוואות ושטרי הון ¹⁰		שם החברה
31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	
13,893	10,520	-	-	-	-	גמדא סחר בע"מ (בפירוק מרצון) ³
27,389	29,427	-	-	-	-	עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ
(221)	(221)	-	-	-	-	חברה לניהול בית ריבוע הדר (2001) בע"מ
77,606	69,704	67,036	64,353	28,542	19,042	מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ
27,639	24,421	-	-	-	-	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
422	431	-	-	-	-	השקעות מרכז 1108 בע"מ (בפירוק מרצון) ⁸
24,280	21,698	-	-	-	-	היפר לוד סנטר בע"מ
-	-	-	-	-	-	רבוע נדל"ן מגורים בע"מ
-	-	-	-	-	-	רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ
69,702	69,158	24,750	24,750	118,585	118,585	מגדלי לב תל אביב בע"מ
-	-	-	-	-	-	רבוע נדל"ן שוק ת"א בע"מ
-	-	-	-	-	-	רבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ
226,049	227,816	50,000	100,000	168,803	168,803	קניון העיר תל אביב בע"מ
-	-	-	-	-	-	רבוע נדל"ן חניונים בע"מ

¹⁰ לפרטים נוספים בדבר הלוואות ושטרי הון של החברה לחברות בנות או קשורות ראה בביאור 4א לדוחות הכספיים של החברה.

¹¹ לפרטים נוספים בדבר ערבויות החברה לחברות בנות או קשורות ראה בביאור 19ב לדוחות הכספיים של החברה.

¹² מוצג לפי ערך השקעה בספרים. החברה לא כללה בדוח התקופתי לשנת 2015 מידע כספי נפרד (דוח סולו) בהתאם לתקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, לפרטים ראה סעיף 1.7.4 לדוח הדירקטוריון שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2015.

שם החברה		הלוואות ושטרי הון ¹⁰		ערבויות ¹¹		היקף השקעה (סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, לרבות מוניטין) ⁽¹²⁾	
		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015
רבוע נדל"ן חניון גבעון בע"מ		-	-	-	-	-	-
חניוני תל אביב בע"מ		14,325	14,325	4,554	-	14,807	12,625
BSRE U.S.A INC		-	-	-	-	75	71
BSRE Point Wells, LP.		67,759	67,985	-	-	121,695	129,492
איל ברבוע בע"מ		13,334	13,334	-	46,313	22,969	24,092

6.3.4 להלן פרטים אודות רווחים והפסדים של חברות בנות וקשורות והכנסות מהן למועד תשקיף המדף, ליום 31.12.2015, וליום 31.12.2014 (באלפי ש"ח):

שם החברה		רווח (הפסד) לפני מס		רווח (הפסד) אחרי מס		דיבידנד			דמי ניהול			ריבית		
		31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	למועד התשקיף	31.12.2014	31.12.2015	למועד התשקיף	31.12.2014	31.12.2015	למועד התשקיף	31.12.2014	31.12.2015
גמדא סחר בע"מ (בפירוק מרצון)		698	332	184	619	-	3,557	-	-	-	-	-	-	-
עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ		2,928	4,213	4,213	2,928	725	2,175	2,190	-	-	-	-	-	-
חברה לניהול בית ריבוע הדר (2001) בע"מ		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ		12,450	13,371	9,753	8,775	-	-	-	-	-	-	248	1,032	1,408
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ		891	(2,736)	(1,718)	640	-	1,500	3,000	69	275	279	-	-	-
השקעות מרכז 1108 בע"מ (בפירוק)		(63)	(5)	9	(46)	-	-	-	43	175	175	-	-	-

ריבית			דמי ניהול			דיבידנד			רווח (הפסד) אחרי מס		רווח (הפסד) לפני מס		שם החברה
31.12.2014	31.12.2015	למועד התשקיף	31.12.2014	31.12.2015	למועד התשקיף	31.12.2014	31.12.2015	למועד התשקיף	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2015	
													מרצון) ⁸
-	-	-	-	-	-	-	2,408	-	2,368	(174)	3,388	(187)	היפר לוד סנטר בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רבוע נדל"ן מגורים בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ
1,774	1,584	489	-	-	-	-	-	-	(2,506)	(544)	(3,407)	(697)	מגדלי לב תל אביב בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רבוע נדל"ן שוק ת"א בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ
4,358	4,394	1,076	-	-	-	-	-	-	12,716	(1,399)	17,316	(966)	קניון העיר תל אביב בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רבוע נדל"ן חניונים בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רבוע נדל"ן חניון גבעון בע"מ
371	436	90	-	-	-	-	-	-	(271)	(2,618)	(368)	(2,644)	חניוני תל אביב בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)	(4)	(4)	BSRE U.S.A INC
3,386	3,643	874	-	-	-	-	-	-	2,157	1,894	3,357	2,914	BSRE Point Wells, LP.
83	52	13	537	125	31	-	-	-	5,537	1,071	9,010	331	איל ברבוע בע"מ

6.4 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

בהתאם לתקנה 44א(א) לתקנות פרטי תשקיף ותקנה 6 לתקנות פרטי תשקיף, דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2015 נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) בדוח התקופתי לשנת 2015.

6.5 דוח מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2015

בהתאם לתקנה 6 לתקנות פרטי תשקיף, דוח מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי הפירעון ליום 31 בדצמבר 2015 נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לדיווח שפרסמה החברה ביום 16 במרץ 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-007458).

6.6 עדכון לפרק א' תיאור עסקי החברה ופעילותה בדוח התקופתי לשנת 2015

6.6.1 בהמשך למפורט בסעיפים 1.2.2 ו- 1.8.4.10.2 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2015, בקשר עם התפתחויות מול מגה קמעונאות בע"מ (להלן: "מגה") –

כניסה להקפאת הליכים ומינוי נאמנים

א. ביום 17 בינואר 2016 פנתה מגה בפניה דחופה לבית המשפט בבקשה להקפאת הליכים ומינוי נאמן, וביום 18 בינואר 2016 החליט בית המשפט המחוזי מרכז על מתן צו הקפאת הליכים למגה ל-30 יום והורה על מינויים של שלושה נאמנים. ביום 14 בפברואר 2016 נתן בית המשפט צו להארכת תקופת הקפאת ההליכים עד ליום 17 במאי 2016 וביום 11 במאי 2016 נתן בית המשפט צו להארכת תקופת הקפאת ההליכים עד ליום 31 ביולי 2016.

ב. ביום 16 בפברואר 2016 החברה הגישה תביעת חוב לנאמני מגה, כנושה של מגה, בסך של כ-9.2 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בגין חובות דמי שכירות וחייבים והוצאות נוספים בגין השכירות, וכ-123.5 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בגין חשיפה אפשרית בשל הליכים משפטיים שהחברה ומגה צד להם, נזקים שנגרמו לחברה על-ידי מגה והתחייבויות של מגה על פי הסכמים וכתבי שיפוי (לרבות בגין חבות מס ובגין הסדרת ייעוד/שימוש בנכסים שונים שמגה שכרה ו/או שוכרת מהחברה). למועד פרסום תשקיף מדף זה טרם התקבלה הכרעה בתביעה.

ג. ביום 23 בפברואר 2016 הגישו נאמני מגה בקשה למתן הוראות (בקשה מס' 37) במסגרתה נתבקש בית המשפט לחתום על פסיקתא המורה ללשכות רישום המקרקעין ו/או לרשות מקרקעי ישראל לרשום בספריהן הערות אזהרה בדבר מינוי נאמנים למגה, על כל נכסי המקרקעין שהזכויות בהם רשומות על שם מגה. החברה הגישה תגובה מפורטת לבקשה 37 בה טענה כי דין בקשת הנאמנים להידחות בנוגע לנכסים שנרכשו במסגרת הסכם רכישת הנכסים ממגה מיום 31 במרץ 2009 ואשר טרם הושלם הליך רישומם על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל. ביום 20 במרץ 2016 קבע בית המשפט, מבלי להביע עמדה ביחס לזכויות בנכסים האמורים, כי יש לקבל את עמדת הנאמנים והורה על רישום מינוי הנאמנים

בלשכת רישום המקרקעין וברשות מקרקעי ישראל בנכסים הרשומים עדיין על שם מגה. ביום 24 במרץ 2016 החברה הגישה לבית המשפט העליון בקשת רשות ערעור על ההחלטה הנ"ל ובקשה לעיכוב ביצוע ההחלטה לרישום הערות אזהרה כאמור, בנוגע לנכסים שנרכשו במסגרת הסכם רכישת הנכסים ממגה, וזאת עד למתן החלטה בבקשת רשות ערעור. ביום 5 באפריל 2016 התקבלה החלטת בית המשפט העליון, לפיה הועברה בקשת החברה לתגובת הנאמנים (בה התבקשו הנאמנים להתייחס, בין היתר, לשאלת עמידת בקשתם בתנאים למתן סעד זמני) ולא ניתן צו עיכוב ביצוע על ההחלטה הנ"ל וזאת עד להכרעה בבקשת רשות הערעור. ביום 16 במאי 2016, התקבלה החלטת בית המשפט העליון לפיה מוצע לצדדים כי בקשת רשות הערעור תידחה והחלטת בית המשפט המחוזי תיוותר על כנה בכפוף לכך שהנאמנים יפקידו בתוך 10 ימים התחייבות עצמית בשם מגה, בנוסח כמקובל בבקשות לסעד זמני, לפיצוי החברה בגין כל נזק שיגרם לה כתוצאה מרישום הערת אזהרה כאמור, אם תיפסק התובענה (ככל שתוגש) או יפקע הצו מסיבה אחרת. ביום 19 במאי 2016 הגישה החברה את עמדתה לפיה תסכים למתן החלטה על דרך הפשרה כמוצע על ידי בית המשפט העליון בכפוף להתקיימות מספר תנאים שהוצגו בעמדת החברה, ביניהם הפקדת ההתחייבות העצמית על ידי הנאמנים בשם קופת הקפאת ההליכים עליה הם אמונים ולא בשם מגה וקציבת פרק זמן סביר שבסופו ימחקו ההערות. הכנ"ר והנאמנים הודיעו כי לשיטתם אין מקום לחייב בשלב זה את הנאמנים בהפקדת התחייבות עצמית. יחד עם זאת, ולפנים משורת הדין, הודיעו הנאמנים כי מקובלת עליהם עמדת הכנ"ר לפיה שאלת הפקדת התחייבות עצמית תוכל לעלות בבוא העת, ככל שתוגש בקשה ספציפית לגבי נכס מסוים. למועד פרסום תשקיף מדף זה טרם התקבלה החלטת בית המשפט.

נכון למועד תשקיף המדף, ההחלטה הנ"ל מתייחסת לכ- 16 נכסים המושכרים על ידי החברה לשימוש של סופרמרקטים ומשרדים שרישומם על שם החברה טרם הושלם. נכסים אלה נרכשו על ידי החברה במסגרת הסכם לרכישת הנכסים ממגה מיום 31 במרץ 2009 (כאמור בסעיף 1.18.1.4 לדוח התקופתי לשנת 2015) ומחירים במסגרת ההסכם האמור עמד על כ- 340 מיליון ש"ח.

למיטב הבנת החברה ולהערכתה, ועל פי עמדת יועציה המשפטיים, רישום הערות האזהרה אינו מקנה זכות לנושים שאינם של החברה להיפרע מהנכסים האמורים. לחברה אין מניעה להשכיר את הנכסים בעקבות רישום הערת האזהרה. החברה גם אינה מנועה מלשעבד או לחתום על הסכמים למכירת אילו מהנכסים האמורים. לצורך השלמת השעבוד או המכירה יהיה מקום לקבל את הסכמת הנאמנים ובהיעדר הסכמה כאמור לפנות לבית המשפט המוסמך.

המידע המפורט דלעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך ועשוי שלא להתממש או להתממש במועד שונה מהצפוי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון פעולות הנאמנים והחלטות שיפוטיות.

ד. ביום 24 בפברואר 2016 הגישו נאמני מגה "דוח מטעם הנאמנים בקשר להתחייבויות רבוע כחול כלפי החברה", במסגרתו עתרו, בין היתר, לקבלת סעדים המתייחסים

לחברה כדלקמן: מינוי שמאי לצורך חקירה ובדיקה של נכסי החברה ודמי השכירות שמגה שילמה ומשלמת לחברה, חקירת נושאי משרה של החברה והמצאת מסמכים על ידי החברה (בקשה מס' 38). ביום 2 במרץ 2016 אישר בית המשפט את בקשת נאמני מגה. בהמשך להחלטה האמורה הגישה החברה בקשה דחופה למתן הוראות לנאמנים ולחילופין התבקש בית המשפט לעכב את ביצוע החלטתו עד להגשת בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון. ביום 5 באפריל 2016 קבע בית המשפט כי דין הבקשה של החברה להידחות שכן מדובר בניסיון ערעור על החלטת בית המשפט. ביום 5 במאי 2016 הגישה החברה בקשת רשות ערעור על החלטה זו לבית המשפט העליון. ביום 24 במאי 2016 דחה בית המשפט העליון את בקשת רשות הערעור.

ה. ביום 29 בפברואר 2016 הודיעה החברה למגה, כי בהתאם להוראות התוספת להסכמי השכירות שבין הצדדים, שנחתמה בין החברה כמשכירה לבין מגה ביום 10 בנובמבר 2015, בנסיבות בהן מונה למגה נאמן והחלטה לא בוטלה תוך 30 ימים מיום שניתנה, הרי שמגה נמצאת בהפרה של הסכמי השכירות עמה ובכלל זה התוספת ולפיכך ההנחה בדמי השכירות הקבועה בתוספת (הנחה בשיעור של 9% בדמי השכירות של הסניפים והמשרדים, כהגדרתם בתוספת, לתקופה של 24 חודשים) בטלה.

ו. ביום 15 במרץ 2016 הגישה החברה בקשה להתיר מימוש זכויות משועבדות על פי אגרת חוב שהונפקה לטובת החברה ביום 13 בספטמבר 2009 על ידי מגה, ביחס לנכסים שרכשה החברה ממגה על פי הסכם מיום 31 במרץ 2009, ואשר נכון למועד הדוח טרם הושלם רישומם על שם החברה ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין. הנאמנים הגישו את תגובתם לבקשה ובמסגרתה טענו כי לאור החלטות בית המשפט בבקשות 37 ו-38 (הנזכרות בס"ק ג' ו-ד' לעיל) יש לדחות את הבקשה. בית המשפט העביר את הבקשה לתגובת הכנ"ר. למועד פרסום תשקיף מדף זה, טרם התקבלה החלטת בית המשפט בבקשה.

ז. בחודש מרץ 2016 הגישה החברה בקשות למתן הוראות במסגרתן התבקשה מגה לשלם לחברה סך של כ- 1.8 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), המהווה את יתרת דמי השכירות המגיעים לחברה בגין נכסים שמשכירה החברה למגה ואשר מועד תשלומם חלף וזאת עבור התקופה שמיום 17 בפברואר 2016 ועד ליום 16 במרץ 2016 וסך של כ- 8.3 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), המהווה את דמי השכירות המגיעים לחברה עבור התקופה שמיום 17 במרץ 2016 ועד ליום 16 באפריל 2016 ("דמי שכירות חודש מרץ"). ביום 19 באפריל 2016 שילמו נאמני מגה לחברה סך של כ-4 מיליון ש"ח עבור דמי שכירות חודש מרץ. החוסר בתשלום דמי השכירות נובע מהמשך הפחתת דמי השכירות על ידי מגה בשיעור של 9% (חרף ביטול ההנחה בדמי השכירות על ידי החברה, כמפורט בס"ק ה' לעיל), מהפחתת דמי שכירות על ידי מגה בגין מושכרים שהוגשו בגינם בקשות להשתחררות מנכס מכביד (על אף שטרם התקבלה החלטת בית המשפט בבקשות, כמפורט בס"ק ח', ט' ו-י' להלן) ומקיוזים נוספים שבוצעו על ידי מגה בניגוד להוראות הסכמי השכירות. יתרת חובה של מגה בגין דמי שכירות לתקופה שמיום 17 בפברואר 2016 ועד ליום 16 באפריל 2016 הינה כ-6.1 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). למועד פרסום תשקיף מדף זה, טרם התקבלה החלטת בית המשפט בבקשה.

ביום 17 במאי 2016 פנתה החברה לנאמני מגה בדרישה לתשלום דמי שכירות ששולמו בחסר בגין התקופה שמיום 17 באפריל 2016 ועד ליום 16 במאי 2016 בסכום של כ-2 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). בכוונת החברה לפנות לנאמני מגה בדרישה לתשלום דמי שכירות ששולמו בחסר בגין התקופה שמיום 17 במאי 2016 ועד ליום 16 ביוני 2016 בסכום של כ-2 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

ח. ביום 4 באפריל 2016 התקבלה אצל החברה בקשה של נאמני מגה, שהוגשה לבית המשפט, לויתור על מחסן בקרית גת אותו שוכרת מגה מהחברה, בטענה כי הינו נכס מכביד וזאת החל מיום 17 בינואר 2016. החברה הגישה תגובתה לבית המשפט במסגרתה ביקשה מבית המשפט לדחות את הבקשה של נאמני מגה. למועד אישור תשקיף המדף, טרם התקבלה החלטת בית המשפט בבקשה.

ט. ביום 7 באפריל 2016 התקבלה אצל החברה בקשה של נאמני מגה, שהוגשה לבית המשפט, לויתור על סניף סופרמרקט ברחובות אותו שוכרת מגה מהחברה, בטענה כי הינו נכס מכביד וזאת החל מיום 17 בינואר 2016. החברה הגישה תגובתה לבית המשפט במסגרתה ביקשה מבית המשפט לדחות את הבקשה של נאמני מגה. למועד אישור תשקיף המדף, טרם התקבלה החלטת בית המשפט בבקשה.

י. ביום 7 באפריל 2016 הודיעו נאמני מגה לחברה כי בכוונת מגה לפנות חלק משטחי המשרדים אותם היא שוכרת מהחברה החל מיום 16 באפריל 2016 וכן חלק משטחי המרכז הלוגיסטי בקיבוץ אייל אותו היא שוכרת מאיל בריבוע בע"מ (חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%) החל מיום 15 במאי 2016 (להלן: **"הודעת מגה"**). החברה דחתה את הודעת מגה, אשר לעמדתה מהווה הפרה של הסכמי השכירות בהם התקשרה מגה עם החברה.

ביום 12 באפריל התקבלה אצל החברה בקשה של נאמני מגה, שהוגשה לבית המשפט, לויתור על חלק משטחי המשרדים אותם שוכרת מגה מהחברה, בטענה כי הינם נכס מכביד וזאת החל מיום 16 באפריל 2016. החברה הגישה תגובתה לבית המשפט במסגרתה ביקשה מבית המשפט לדחות את הבקשה הנ"ל של נאמני מגה. למועד פרסום תשקיף מדף זה, טרם התקבלה החלטת בית המשפט בבקשה.

יא. ביום 16 במאי 2016 קיבל בית המשפט המחוזי בלוד החלטה בבקשת נאמני מגה שהסעד העיקרי המבוקש בה הוא לאשר לנאמנים להתקשר בהסכם לרכישת מגה עם חברה בייסוד מקבוצת יינות ביתן בע"מ (להלן: **"יינות ביתן"**) ולאשר כינוס אסיפות של נושי מגה לצורך דיון והצבעה על הסדר נושים מוצע.

בית המשפט הורה לנאמני מגה לחתום על הצעת יינות ביתן, בתיקונים שהוסכמו ביום הדיון בבית המשפט, ולהביאה עם הסדר הנושים המוצע לאישור אסיפות נושים של מגה שיכנסו הנאמנים תוך 10 ימים ממועד ההחלטה. אסיפות נושים התקיימו ביום 26 במאי 2016. ביום 29 במאי 2016 הגישו נאמני מגה דו"ח בדבר תוצאות אסיפות הנושים על פיו אושר באסיפות הנושים הסדר הנושים כמו גם הסכם מכירת מגה ליינות ביתן, וכן הוגשה בקשה לאישור הסדר הנושים על ידי בית המשפט, בכפוף לקבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים ובהתאם לתנאיו.

6.6.2. בהמשך למפורט בסעיף 1.2.2.4 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2015 בדבר פניית נאמן אגרות חוב (סדרה ה') בקשר להוראה בשטר הנאמנות שעניינה העברת השליטה בחברה, ולסעיף 1.16.2 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2015, בדבר הסכמי המימון של החברה, יצוין, כי הנאמן לאגרות החוב (סדרה ה') הודיע לחברה כי, בהתבסס על חוות דעת שקיבל בקשר להגדרת המונח "בעל השליטה הנוכחי" בשטר הנאמנות כאמור, ככל שתתגבש מכירה של החזקות אלו באלון רבוע כחול, בכוונתו לכנס את אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, לצורך קבלת הסכמתם למכירה האמורה.

מלבד טענות הנאמן לאגרות החוב (סדרה ה') כאמור לעיל, לא ידוע לחברה על הסכמי מימון אחרים הכוללים תניה לפיה לכאורה שינוי שליטה באלון רבוע כחול, קרי שינוי שליטה בעקיפין בחברה, עשוי להקנות למלווה זכות העמדה לפירעון מיידי.¹³ סך הערך הנקוב הנומינאלי צמוד מדד ליום 31 בדצמבר 2015 של אגרות החוב (סדרה ה') הינו כ - 387 מיליון ש"ח.

לחברה לא ידוע על הסכמים מהותיים אחרים, בהם נקבעה תניה לביטול בעת שינוי שליטה (במישרין או בעקיפין) בחברה, או על טענות כאמור, למעט כמתואר בסעיף 1.2.2.4 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2015 ביחס לטענה של חברות דירות יוקרה בע"מ לעניין הסכם העקרונות בין החברה לבין גינדי השקעות 1 בע"מ. החברה דחתה את הטענות האמורות.

למעט אגרות החוב (סדרות ג' ו-ד') של החברה, הסכמי המימון המהותיים של החברה כוללים סעיפים המקנים לכאורה למממן את הזכות להעמיד את החוב לפירעון מיידי במקרה שלמחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') תקום זכות או יחליטו להעמיד את אגרות החוב (סדרה ה') לפירעון מיידי (כגון סעיפי cross default). ביחס להסכמי המימון המהותיים בחברות בשליטה משותפת ובחברה כלולה, ערבות החברה מוגבלת בהיקפה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.16.2 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2015.

6.6.3. בהמשך למפורט בסעיף 1.8.4.14 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2015, זכויות הבניה הבלתי מנוצלות למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2015, הינן בקשר לכ-8 נכסים מניבים לא מהותיים המושכרים לשימוש של סופרמרקטים. זכויות אלה כלולות במסגרת נכסי החברה תחת סעיף נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

6.6.4. בהמשך למפורט בסעיף 1.18.7.1 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2015, יצוין, כי ביום 10.4.2016 נחתמה על ידי חברת הקניון תוספת להסכם מיום 3.6.2010, במסגרתה נקבע בין היתר כי עלויות הקמת מבני הציבור יועמדו על סכום סופי של 126 מיליון ₪ בתוספת מע"מ (כאשר עלויות מעבר לכך, למעט חריגים שיוסכמו, תחולנה על חברת המגורים). סכום זה כולל תוספת, לבקשת העירייה, של 6 כיתות לימוד לבית הספר ושינויים במפרט.

¹³ לעניין סעיפים 1.8.8.2 (ו) ו-1.9.3.8 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2015, בקשר עם הסכם המימון עם חברת הקניון והסכם המימון עם חברת המגורים, בהתאמה, יובהר, כי הסכמים אלה אינם כוללים זכות להעמדה לפירעון מיידי במקרה של שינוי שליטה באלון רבוע כחול אלא במקרה של שינוי שליטה של אלו רבוע כחול בחברה (במישרין או בעקיפין).

6.6.5. בהמשך לאמור בסעיף 1.8.4 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2015, יובהר כי תחת קטגוריית "מרכזים מסחריים" נכללים קניון הדר בירושלים ושטחי המסחר במרכז מסחרי בקרית השרון נתניה.

6.6.6. בהמשך לאמור בסעיף 1.8.5 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2015, הפדיון הממוצע החודשי למ"ר של קניון הדר חושב לפי שטח של 8,167 מ"ר (על בסיס חלקה של החברה (50%) מהשטח הכולל). שטח זה אינו כולל חנויות שאינן מדווחות פדיון.

פרק 7

דירקטוריון החברה ונושאי משרה7.1 דירקטוריון החברה ונושאי משרה בכירים7.1.1 חברי דירקטוריון החברה

לפרטים בדבר חברי דירקטוריון החברה לפי תקנה 26(א) לתקנות הדוחות ראו סעיף 15 לפרק ד' בדוח התקופתי לשנת 2015, הנכלל בתשקיף המדף בדרך של הפניה.

ביום 16.3.2016 מונה ישראל יניב כדירקטור (במקום דירקטור חליף). לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16.3.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-007776), הנכלל בתשקיף המדף בדרך של הפניה.

7.1.2 נושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר נושאי המשרה הבכירה בחברה לפי תקנה 26א לתקנות הדוחות ראו סעיף 16 לפרק ד' בדוח התקופתי לשנת 2015, הנכלל בתשקיף המדף בדרך של הפניה.

נכון למועד תשקיף המדף, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרתם בחוק ניירות ערך.

7.2 פרטים נוספים

עורכי דין של תשקיף המדף: גרוס, קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג ושות', מרכז עזריאלי 1 תל אביב.

רואי החשבון של החברה: קסלמן וקסלמן רואי חשבון.

מת"ם חיפה בניין 25, ת.ד. 15084 חיפה
3190500.

משרדה הרשום של החברה: העמל 2, ראש העין.

הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון¹

7.3

לפרטים בדבר הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה, ראו נוסח תקנון ההתאגדות של החברה, כפי שפורסם על ידי החברה ביום 15 בפברואר 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-042930), ושתוכנו נכלל בתשקיף זה על דרך של הפניה.

לפרטים אודות הסדרים הקבועים בתקנון החברה ביחס להוראות מסוימות בחוק החברות – ראו פרק 4 לתשקיף מדף זה.

פטור ושיפוי נושאי משרה

7.4

7.4.1 התחייבות לשיפוי נושאי משרה בקשר עם תשקיף החברה מיום 16.8.2006

7.4.1

ביום 13.8.2006 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, את התחייבות החברה לשיפוי דירקטורים ונושאי משרה אחרים לרבות מבקר הפנים, היועץ המשפטי הפנימי ומזכיר החברה וכל ממלא תפקיד אחר שהחברה תחליט, מעת לעת, להוציא לו כתב שיפוי, בקשר עם תשקיף החברה מיום 16.8.2006, כדלקמן (להלן: **"החלטת השיפוי בגין תשקיף החברה מיום 16.8.2006"**):

7.4.1.1. ההתחייבות לשיפוי תחול בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 7.4.1.2 להלן, שתוטל על נושא המשרה עקב פעולותיו בתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או נושא משרה או ממלא תפקיד אחר בתאגיד אחר כלשהו שהחברה מחזיקה בו בזכויות, במישרין או בעקיפין, או בעלת עניין בו (להלן: **"החברה האחרת"**), הקשורות, במישרין או בעקיפין, לתשקיף בדבר הצעת ניירות ערך של החברה לציבור מיום 16.8.2006 (להלן: **"תשקיף החברה מיום 16.8.2006"**), כל חלק ממנו או כל הקשור לו, במישרין או בעקיפין (לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תשקיף החברה מיום 16.8.2006, בקשות לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ וכיו"ב).

7.4.1.2. ההתחייבות לשיפוי כאמור בס"ק 7.4.1.1 לעיל, תחול בשל חבות כספית ובשל הוצאות התדיינות סבירות, שהינן בנות שיפוי על פי דין, כדלקמן:

א. חבות כספית שתוטל על נושאי המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט (להלן: **"חבות"**), ובלבד שסכום השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על פי החלטת השיפוי בגין תשקיף החברה מיום 16.8.2006, בהתאם לסעיף זה, לא יעלה על סכום התמורה הכוללת (ברוטו) שתקבל החברה בפועל בגין ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף החברה מיום 16.8.2006 כשהוא מותאם, מעת לעת, לפי שיעור העלייה במדד המחירים לצרכן (להלן: **"המדד"**) לעומת המדד הידוע במועד

¹ לתאריך התשקיף, לא כללה החברה בתקנונה הוראה לפיה יכהנו בחברה דירקטורים בלתי תלויים.

בו פורסם תשקיף החברה מיום 16.8.2006 בפועל (להלן: **"סכום השיפוי המרבי בגין חבות"**).

ב. אם וככל שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תיזדרש לשלם בגין חבות, כאמור בפסקה לעיל, יעלה על סכום השיפוי המרבי בגין חבות או על יתרת סכום השיפוי המרבי בגין חבות (כפי שתהיה קיימת באותה עת) (סכום השיפוי המרבי בגין חבות או יתרתו, כאמור, ייקראו להלן: **"היתרה"**), תחולק היתרה בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לשיפוי (להלן: **"נושאי המשרה הזכאים"**) כדלהלן: כל אחד מנושאי המשרה הזכאים יקבל, בפועל, חלק יחסי מן היתרה, על פי היחס שבין סכום השיפוי שיגיע לו בגין חבות (בהתעלם מהסכום המרבי שנקבע, כאמור לעיל) לבין הסך הכולל של סכומי השיפוי בגין חבות, שיגיעו לכל נושאי המשרה הזכאים, יחדיו, בגין חבות (בהתעלם מהסכום המרבי הנקבע, כאמור לעיל).

ג. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

בפסקה זו –

סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בענין שנפתחה בו חקירה פלילית - משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (להלן: **"חוק סדר הדין הפלילי"**), או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי.

"חבות כספית כחלופה להליך פלילי" - חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מנהלי לפי חוק העבירות המינהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר.

ד. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או החברה האחרת, לפי המקרה, או בשמה (לרבות, להסרת כל ספק, במסגרת תביעה נגזרת) או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

7.4.1.3. מסכומי השפוי דלעיל, יופחתו סכומים שיתקבלו מחברת בטוח, אם יתקבלו, במסגרת בטוח שתרכוש החברה, אם תרכוש.

7.4.1.4. עם קרות אירוע שבגיניו עשוי נושא המשרה להיות זכאי לשיפוי בהתאם לאמור לעיל, תעמיד החברה לרשותו, מעת לעת, את הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם הכרוכים בטיפול באותו הליך משפטי או חקירה, באופן שנושא המשרה לא יידרש לשלם או לממן בעצמו, והכל בכפוף לתנאים ולהוראות שנקבעו בכתב השיפוי, לרבות לענין השבת כספים כאמור, אם וככל שיתברר בדיעבד, כי נושא המשרה אינו זכאי לשיפוי. החברה רשאית להתנות את העמדת הכספים מראש לנושא המשרה בהסדר בטחונות כפי שהחברה תראה לנכון באישור ועדת הביקורת.

7.4.1.5. התחייבויות החברה לפי כתב שיפוי זה יעמדו לזכות נושא המשרה גם לאחר סיום כהונתו ובלבד שהפעולות בגינן יינתן השיפוי נעשו בתקופת כהונתו.

7.4.2 פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי נושאי משרה בקשר עם אירועים אחרים

ביום 13.8.2006 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה, מתן פטור מראש לנושאי משרה בה מאחריותם כלפיה – בשל כל נזק שנגרם ו/או יגרם לה אם נגרם ו/או יגרם לה, עקב הפרת חובת זהירות כלפי החברה בפעולה שנעשתה על ידם בתום לב בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או לפי בקשת החברה, נושאי משרה בחברה אחרת כלשהיא. כמו כן אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון כאמור, את התחייבות החברה לשיפוי דירקטורים ונושאי משרה אחרים לרבות מבקר הפנים, היועץ המשפטי הפנימי ומזכיר החברה וכל ממלא תפקיד אחר שהחברה תחליט, מעת לעת, להוציא לו כתב שיפוי, בקשר עם אירועים אחרים, כמפורט בסעיף זה להלן (להלן: **"החלטת השיפוי בגין אירועים"**).

ביום 15.2.2012 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 13.12.2011, ואישור הדירקטוריון מיום 25.12.2011, הענקת כתב שיפוי מתוקן (להלן: **"כתב השיפוי המתוקן"**)² לדירקטורים ולנושאי המשרה כפי שמכהנים בחברה כיום וכפי שיכהנו מעת לעת ו/או בחברות מוחזקות על ידי החברה אם מונו מטעם החברה, שהינם קרובו של בעל שליטה ו/או שבעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי בהענקתו להם, וכן הענקת כתב שיפוי מתוקן לדירקטורים בחברה ו/או בחברות מוחזקות על ידי החברה אם מונו מטעם החברה, המכהנים ואשר יכהנו מעת לעת בחברה, אשר אינם בעלי שליטה או קרוביהם ו/או שלבעלת השליטה בחברה אין עניין אישי בהענקתם. ביום 11.3.2015 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה הענקת כתבי שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה שהינם קרובו של בעל שליטה ו/או שבעל השליטה בחברה עשוי להיחשב כבעל עניין אישי בהענקתו להם, לתקופה של 3 שנים נוספות החל מיום 15.2.2015. לפרטים נוספים ראה סעיף 10.1.1 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2015, ודיווחים מיוחדים מיום

² נוסח כתב השיפוי תוקן לאחר תיקון תקנון ההתאגדות של החברה לאור כניסתו לתוקף של תיקון מס' 16 לחוק החברות, התשע"א-2011 ובהתאם לחוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א-2011.

8.1.2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-009777) ומיום 3.2.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-024346), הנכללים בתשקיף המדף בדרך של הפניה.

ההתחייבות לשיפוי על פי כתב השיפוי המתוקן תחול בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בס"ק 7.4.2.1 להלן, שתוטל על נושא המשרה עקב פעולותיו בתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או נושא משרה או ממלא תפקיד אחר בתאגיד אחר כלשהו שהחברה מחזיקה בו בזכויות, במישרין או בעקיפין, או שהיא בעלת ענין בו, הקשורות במישרין או בעקיפין לאחד או יותר מהאירועים כדלקמן:

1. הנפקת ניירות ערך, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, הצעה פרטית או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי.
2. אירוע הקשור לביצוע השקעה על ידי החברה, לפני, במהלך ולאחר ביצוע ההשקעה, במהלך המשא-ומתן, ההתקשרות, החתימה, הפיתוח והמעקב אחר ההשקעה, לרבות פעולות הנעשות בשם החברה כנושא משרה, עובד או משקיף בתאגיד בו מבוצעת ההשקעה.
3. עסקה או הסדר, ובכלל זה, העברה, מכירה או רכישה של נכסים או התחייבויות, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, טובין, מקרקעין, ניירות ערך, או זכויות, או מתן או קבלת זכות בכל אחד מהם, ולרבות הצעת רכש מסוג כלשהו וכן עסקה אחרת בניירות ערך שהנפיקה החברה, והכל, בין אם החברה צד לה ובין אם אינה צד.
4. דיווח או הודעה המוגשים על פי כל דין, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על פי חוק החברות או חוק ניירות ערך, לרבות תקנות או הוראות שנקבעו מכוחם, או על פי דינים או הוראות החלים מחוץ לישראל או דיווח או הודעה המוגשים על פי כללים, הוראות או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל או מחוץ לישראל.
5. פעולה בקשר לזכויות הצבעה בחברות מוחזקות.
6. פעולה בקשר עם ניהול סיכוני שוק.
7. שינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, שינוי בהון החברה, הקמת חברות בת, פירוקן או מכירתן.
8. פעולה הקשורה במישרין או בעקיפין עם יחסי עובד-מעביד בחברה ו/או עם יחסי מסחר של החברה, ובכלל זה, עובדים, קבלנים חיצוניים, לקוחות, ספקים ונותני שירותים.
9. פעולה בקשר להוצאת או אי הוצאת רשיונות והיתרים לפעילות החברה.
10. פעולה בקשר לחלוקה, ובכלל זאת, להסרת כל ספק, רכישה עצמית של ניירות ערך של החברה.
11. העברת מידע הנדרש או מותר להעברה על פי דין בין החברה ו/או החברות האחרות לבין בעלי ענין במי מהן.

12. כל הנוגע לתכנון, בניה, שיפוץ ו/או אחזקה, לרבות בטיחות בביצוע עבודות קבלניות וטיפול בהוצאת היתרים (לרבות היתרי בניה, טפסי 4 ותעודות גמר) ורישיונות (לרבות רישוי עסקים) וכל הכרוך וקשור בתוכניות בינוי עיר ולהליכים תכנוניים מול רשויות התכנון ו/או רשויות מקומיות.

13. כל תביעה או דרישה בקשר עם מתן או קבלת אשראי, שעבוד נכסים והתחייבויות ומתן או קבלת בטחונות ובכלל זה התקשרויות בהסכמי מימון עם בנקים ו/או גורמים פיננסיים אחרים לצורך מימון עסקאות ו/או התקשרויות המבוצעות במישרין ו/או בעקיפין על ידי החברה (לרבות באמצעות חברות בת).

14. כל תביעה ו/או דרישה המוגשת על ידי רוכשים, בעלים, שוכרים או מחזיקים אחרים של נכסים של החברה (במישרין ו/או בעקיפין לרבות חברות בת), עבור נזקים הקשורים בנכסים האמורים.

15. התבטאות, אמירה לרבות הבעת עמדה או דעה, שנעשו בתום לב על ידי נושא המשרה במהלך תפקידו ומכוח תפקידו, לרבות במסגרת ישיבות הדירקטוריון או ועדה מועדותיו.

16. פעולות במסגרת הליכים משפטיים או הליכים מנהליים על ידי החברה ו/או כנגדה.

7.4.2.1. ההתחייבות לשיפוי כאמור בסעיף 7.4.2 לעיל תחול בשל חבות כספית ובשל הוצאות התדיינות סבירות, שהינן בנות שיפוי על פי דין, כדלקמן:

1. חבות כספית שתוטל על מי מבין נושאי המשרה שיהיו זכאים לשיפוי (להלן: **"נושאי המשרה הזכאים"**) לשיפוי לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט (להלן: **"חבות"**), ובלבד שסכום השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על פי החלטת השיפוי בגין אירועים, בהתאם לסעיף זה, בגין אחד או יותר מהאירועים המפורטים לעיל, לא יעלה על סכום השווה ל- 25% (עשרים וחמישה אחוז) מההון העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו סמוך לפני התשלום בפועל בגין השיפוי (להלן: **"סכום השיפוי המרבי"**). הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 31.12.2015 עמד על סך של 1,570,537,000 ש"ח.

אם וככל שסך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם בגין חבות, כאמור לעיל, יעלה על סכום השיפוי המרבי בגין חבות או על יתרת סכום השיפוי המרבי בגין חבות כספית (כפי שתהיה קיימת באותה עת) (סכום השיפוי המרבי בגין חבות או יתרתו, כאמור, ייקראו להלן: **"היתרה"**), תחולק היתרה בין נושאי המשרה הזכאים כדלהלן: כל אחד מנושאי המשרה

הזכאים יקבל, בפועל, חלק יחסי מן היתרה, על פי היחס שבין סכום השיפוי שיגיע לו בגין חבות (בהתעלם מהסכום המרבי שנקבע, כאמור לעיל) לבין הסך הכולל של סכומי השיפוי בגין חבות, שיגיעו לכל נושאי המשרה הזכאים, יחדיו, בגין חבות (בהתעלם מהסכום המרבי שנקבע, כאמור לעיל).

2. תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("נפגע הפרה").

3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה הזכאי עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי; בסעיף קטן זה – סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בענין שנפתחה בו חקירה פלילית - משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (להלן: "חוק סדר הדין הפלילי"), או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי; "חבות כספית כחלופה להליך פלילי" - חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מנהלי לפי חוק העבירות המינהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר;

4. הוצאות שהוציא בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

5. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או החברה האחרת, לפי המקרה, או בשמה (לרבות במסגרת תביעה נגזרת) או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

7.4.2.2. סכומי השיפוי דלעיל, ישולמו בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שתרכוש החברה, אם תרכוש.

בכפוף לאמור לעיל, השיפוי על פי החלטת השיפוי בגין אירועים יינתן בתנאים דומים למפורט בסעיף 7.4.1 לעיל.

7.4.2.3. התחייבויות החברה לפי כתב השיפוי יעמדו לזכות נושא המשרה הזכאי גם לאחר סיום כהונתו ובלבד שהפעולות בגין יינתן השיפוי נעשו בתקופת כהונתו, כאמור לעיל.

7.4.2.4. בכפוף לכל דין, אין בהוראות כתב שיפוי כדי לגרוע מכל זכות שעומדת לנושא המשרה הזכאי לפי כתב שיפוי קודם שניתן לו על ידי החברה, ובלבד שסכום השיפוי המרבי שהחברה תשלם לא יעלה על הגובה מבין הסכומים המרביים הקבועים במי מכתבי השיפוי.

7.4.3. לפרטים בדבר הוראות תקנון החברה המתייחסות לפטור ושיפוי נושאי משרה, ראו נוסח תקנון ההתאגדות של החברה, כפי שפורסם על ידי החברה ביום 15 בפברואר 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-042930), ושתוכנו נכלל בתשקיף זה על דרך של הפניה.

7.4.4. לפרטים נוספים אודות הסדרי הפטור ושיפוי החלים על נושאי המשרה והדירקטורים בחברה, לפי תקנה 29 לתקנות הדיווח, ראו סעיף 24 לפרק ד' בדוח התקופתי לשנת 2015, הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה.

ביטוח נושאי משרה 7.5

7.5.1. לפרטים בדבר הוראות תקנון החברה המתייחסות לביטוח נושאי משרה, ראו נוסח תקנון ההתאגדות של החברה, כפי שפורסם על ידי החברה ביום 15 בפברואר 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-042930), ושתוכנו נכלל בתשקיף זה על דרך של הפניה.

7.5.2. לפרטים בנוגע להתקשרות החברה בפוליסת ביטוח "דירקטורים ונושאי משרה", ולפרטים נוספים אודות ביטוח נושאי המשרה והדירקטורים בחברה, לפי תקנה 29 לתקנות הדוחות, ראו סעיפים 24 ו- 10.1.3 לפרק ד' בדוח התקופתי לשנת 2015, הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה.

פרק 8

בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

החזקות בניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.1

לפרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, בדבר ניירות הערך שבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה מחזיקים בחברה או בכל חברה בת שלה או בכל חברה קשורה שלה, במועד סמוך למועד תשקיף המדף, ובמועד שקדם ב-12 חודשים למועד פרסום תשקיף המדף, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 7 במאי 2015 (מס' אסמכתא: 014760-01-2015), 7 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 01-044782-2016), ו-26 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 01-035835-2016) הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה.

תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.2

8.2.1 פרטים בדבר התגמולים שניתנו בגין השנים 2014 ו-2015 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר, מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד בשליטתו (עליהם נמנים שלושת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה עצמה), וכן תגמולים שניתנו לבעלי עניין, אשר לא נמנו עם בעלי התגמולים האמורים – לפי תקנה 21 לתקנות הדוחות, ראו סעיף 8 לפרק ד' בדוח התקופתי לשנת 2014 ובדוח התקופתי לשנת 2015, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה.

8.2.2 ביום 15 במרץ 2016 וביום 9 במאי 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול מיום 10 במרץ 2016 ומיום 9 במאי 2016, החלטות בדבר תיקונים מוצעים במדיניות התגמול והחלטות בדבר תנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל, אשר אושרו על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 24 במאי 2016. לפרטים ראו דוח זימון האסיפה הכללית שפורסם על ידי החברה ביום 29 במרץ 2016 (מס' אסמכתא: 018042-01-2016), הודעה על דחיית מועד האסיפה ביום 1 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 01-056683-2016), דיווחים מיידיים של החברה מיום 9 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 01-062443-2016) ומיום 17 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 01-027894-2016), ודוח תוצאות אסיפה כללית מיום 24 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 01-033051-2016), הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה.

עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה עניין אישי באישורן

8.3

8.3.1 לפרטים אודות בעלי השליטה בחברה במועד תשקיף המדף ראו סעיף 3.3 לתשקיף המדף.

8.3.2 פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל שליטה, או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה אשר החברה, או חברה בת שלה, חברה קשורה שלה הם

צד לה, במהלך שנתיים שקדמו לתאריך תשקיף המדף, או שהיא עדיין בתוקף בתאריך תשקיף המדף, לפי תקנה 22 לתקנות הדוחות, ראו סעיף 10 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2014 ובדוח התקופתי לשנת 2015, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה.

פרק 9

דוחות כספיים9.1 הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הנכללים בתשקיף מדף זה בדרך של הפניה לדוחות כאמור, בהתאם לתקנה 60 לתקנות פרטי תשקיף, הינם כדלקמן:

9.1.1 הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, כפי שפורסמו ביום 16 במרץ 2016, במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2015.

9.1.2 הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2016, כפי שפורסמו ביום 18 במאי 2016, במסגרת דוח הרבעון הראשון לשנת 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-028197).

9.2 דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 (לרבות הצהרות מנכ"ל החברה וסמנכ"לית הכספים), לפי תקנה 9 לתקנות הדיווח, נכלל בתשקיף מדף זה בדרך הפניה לדוח כאמור, כפי שפורסם ביום 16 במרץ 2016 במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2015, בהתאם לתקנה 60 לתקנות פרטי תשקיף.

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה ליום 31 במרץ 2016 (לרבות הצהרות מנכ"ל החברה וסמנכ"לית הכספים), לפי תקנה 38 לתקנות הדיווח, נכלל בתשקיף מדף זה בדרך הפניה לדוח כאמור, כפי שפורסם ביום 18 במאי 2016 במסגרת דוח הרבעון הראשון לשנת 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-028197), בהתאם לתקנה 60 לתקנות פרטי תשקיף.

9.3 מכתב הסכמת משרד רואי החשבון המבקר

לחברה ניתן מכתב הסכמה ממשרד רואה החשבון המבקר לכלול בתשקיף מדף זה, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואה החשבון המבקר כאמור בסעיפים 9.1 ו- 9.2 לעיל, לפי העניין, הנכללים בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

9.4 דוח אירועים

דוח אירועים

להלן דוח אירועים (כהגדרת מונח זה בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף), בדבר אירועים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 (אשר נחתמו ביום 16 במרץ 2016) ועד למועד פרסום תשקיף מדף זה:

א. בהמשך לאמור בביאור 27א' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015 - הקפאת הליכים במגה קמעונאות ומינוי נאמנים:

(1) ביום 17 בינואר 2016 פנתה מגה קמעונאות בפניה דחופה לבית המשפט בבקשה להקפאת הליכים ומינוי נאמן, וביום 18 בינואר 2016 החליט בית המשפט המחוזי מרכז על מתן צו הקפאת הליכים למגה קמעונאות ל-30 יום והורה על מינויים של שלושה נאמנים. ביום 14 בפברואר 2016 נתן בית המשפט צו להארכת תקופת הקפאת ההליכים עד ליום 17 במאי 2016 וביום 11 במאי 2016 נתן בית המשפט צו להארכת תקופת הקפאת ההליכים עד ליום 31 ביולי 2016.

(2) ביום 16 בפברואר 2016, הגישה החברה תביעת חוב לנאמני מגה קמעונאות, כנושה של מגה קמעונאות, בסך של כ-9.2 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בגין חובות דמי שכירות וחייבים והוצאות נוספים בגין השכירות (מתוך זה סך של כ-3.4 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) מתייחסים לתקופת הדוח, עד למועד הקפאת ההליכים), וכ-123.5 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) בגין חשיפה אפשרית בשל הליכים משפטיים שהחברה ומגה קמעונאות צד להם, נזקים שנגרמו לחברה על-ידי מגה קמעונאות והתחייבויות של מגה קמעונאות על פי הסכמים וכתבי שיפוי (לרבות בגין חבות מס ובגין הסדרת ייעוד/שימוש בנכסים שונים שמגה קמעונאות שכרה ו/או שוכרת מהחברה). למועד פרסום תשקיף מדף זה טרם התקבלה הכרעה בתביעה.

(3) ביום 23 בפברואר 2016 הגישו נאמני מגה קמעונאות בקשה למתן הוראות (בקשה מס' 37) במסגרתה התבקש בית המשפט לחתום על פסיקתא המורה ללשכות רישום המקרקעין ו/או לרשות מקרקעי ישראל לרשום בספריהן הערות אזהרה בדבר מינוי נאמנים למגה קמעונאות, על כל נכסי המקרקעין שהזכויות בהם רשומות על שם מגה קמעונאות. החברה הגישה תגובה מפורטת לבקשה 37 בה טענה כי דין בקשת הנאמנים להידחות בנוגע לנכסים שנרכשו במסגרת הסכם רכישת הנכסים ממגה קמעונאות מיום 31 במרץ 2009 ואשר טרם הושלם הליך רישומם על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין ו/או רשות מקרקעי ישראל. ביום 20 במרץ 2016 קבע בית המשפט, מבלי להביע עמדה ביחס לזכויות בנכסים האמורים, כי יש לקבל את עמדת הנאמנים והורה על רישום מינוי הנאמנים בלשכת רישום המקרקעין וברשות מקרקעי ישראל בנכסים הרשומים עדיין על שם מגה קמעונאות. ביום 24 במרץ 2016 החברה הגישה לבית המשפט העליון בקשת רשות ערעור על ההחלטה הנ"ל ובקשה לעיכוב ביצוע ההחלטה לרישום הערות אזהרה כאמור, בנוגע לנכסים שנרכשו במסגרת הסכם רכישת הנכסים ממגה קמעונאות, וזאת עד למתן החלטה בבקשת רשות ערעור. ביום 5 באפריל 2016 התקבלה החלטת בית המשפט העליון, לפיה הועברה בקשת החברה לתגובת הנאמנים (בה התבקשו הנאמנים להתייחס, בין היתר, לשאלת עמידת בקשתם בתנאים למתן סעד זמני) ולא ניתן

צו עיכוב ביצוע על ההחלטה הנ"ל וזאת עד להכרעה בבקשת רשות הערעור. ביום 16 במאי 2016, התקבלה החלטת בית המשפט העליון לפיה מוצע לצדדים כי בקשת רשות הערעור תידחה והחלטת בית המשפט המחוזי תיוותר על כנה בכפוף לכך שהנאמנים יפקידו בתוך 10 ימים התחייבות עצמית בשם מגה קמעונאות, בנוסח כמקובל בבקשות לסעד זמני, לפיצוי החברה בגין כל נזק שיגרם לה כתוצאה מרישום הערת אזהרה כאמור, אם תיפסק התובענה (ככל שתוגש) או יפקע הצו מסיבה אחרת. ביום 19 במאי 2016 הגישה החברה את עמדתה לפיה תסכים למתן החלטה על דרך הפשרה כמוצע על ידי בית המשפט העליון בכפוף להתקיימות מספר תנאים שהוצגו בעמדת החברה, ביניהם הפקדת ההתחייבות העצמית על ידי הנאמנים בשם קופת הקפאת ההליכים עליה הם אמונים ולא בשם מגה וקציבת פרק זמן סביר שבסופו ימחקו ההערות. הכנ"ר והנאמנים הודיעו כי לשיטתם אין מקום לחייב בשלב זה את הנאמנים בהפקדת התחייבות עצמית. יחד עם זאת, ולפנים משורת הדין, הודיעו הנאמנים כי מקובלת עליהם עמדת הכנ"ר לפיה שאלת הפקדת התחייבות עצמית תוכל לעלות בבוא העת, ככל שתוגש בקשה ספציפית לגבי נכס מסוים. למועד פרסום תשקיף מדף זה טרם התקבלה החלטת בית המשפט.

(4) ביום 24 בפברואר 2016 הגישו נאמני מגה קמעונאות "דוח מטעם הנאמנים בקשר להתחייבויות רבוע כחול כלפי החברה", במסגרתו עתרו, בין היתר, לקבלת סעדים המתייחסים לחברה כדלקמן: מינוי שמאי לצורך חקירה ובדיקה של נכסי החברה ודמי השכירות שמגה קמעונאות שילמה ומשלמת לחברה, חקירת נושאי משרה של החברה והמצאת מסמכים על ידי החברה (בקשה מס' 38). ביום 2 במרץ 2016 אישר בית המשפט את בקשת נאמני מגה קמעונאות. בהמשך להחלטה האמורה הגישה החברה בקשה דחופה למתן הוראות לנאמנים ולחילופין התבקש בית המשפט לעכב את ביצוע החלטתו עד להגשת בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון. ביום 5 באפריל 2016 קבע בית המשפט כי דין הבקשה של החברה להידחות שכן מדובר בניסיון ערעור על החלטת בית המשפט. ביום 5 במאי 2016 הגישה החברה בקשת רשות ערעור על החלטה זו לבית המשפט העליון. ביום 24 במאי 2016 דחה בית המשפט העליון את בקשת רשות הערעור.

(5) ביום 29 בפברואר 2016 הודיעה החברה למגה קמעונאות, כי בהתאם להוראות התוספת להסכמי השכירות שבין הצדדים, שנחתמה בין החברה כמשכירה לבין מגה קמעונאות ביום 10 בנובמבר 2015, בנסיבות בהן מונה למגה קמעונאות נאמן וההחלטה לא בוטלה תוך 30 ימים מיום שניתנה, הרי שמגה קמעונאות נמצאת בהפרה של הסכמי השכירות עמה ובכלל זה התוספת ולפיכך ההנחה בדמי השכירות הקבועה בתוספת (הנחה בשיעור של 9% בדמי השכירות של הסניפים והמשרדים, כהגדרתם בתוספת, לתקופה של 24 חודשים) בטלה.

(6) ביום 15 במרץ 2016 הגישה החברה בקשה להתיר מימוש זכויות משועבדות על פי אגרת חוב שהונפקה לטובת החברה ביום 13 בספטמבר 2009 על ידי מגה קמעונאות, ביחס לנכסים שרכשה החברה ממגה קמעונאות על פי הסכם מיום 31 במרץ 2009, ואשר נכון למועד הדוח טרם הושלם רישומם על שם החברה ברשות מקרקעי ישראל ו/או בלשכת רישום המקרקעין. הנאמנים הגישו את תגובתם לבקשה ובמסגרתה טענו כי לאור החלטות בית המשפט בבקשות 37 ו-38 (הנזכרות ב- (3) ו- (4) לעיל) יש לדחות את הבקשה.

בית המשפט העביר את הבקשה לתגובת הכני"ר. למועד פרסום תשקיף מדף זה, טרם התקבלה החלטת בית המשפט בבקשה.

(7) בחודש מרץ 2016 הגישה החברה בקשות למתן הוראות במסגרתן התבקשה מגה קמעונאות, לשלם לחברה סך של כ- 1.8 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), המהווה את יתרת דמי השכירות המגיעים לחברה בגין נכסים שמשכירה החברה למגה קמעונאות ואשר מועד תשלומם חלף וזאת עבור התקופה שמיום 17 בפברואר 2016 ועד ליום 16 במרץ 2016 וסך של כ- 8.3 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), המהווה את דמי השכירות המגיעים לחברה עבור התקופה שמיום 17 במרץ 2016 ועד ליום 16 באפריל 2016 ("דמי שכירות חודש מרץ"). ביום 19 באפריל 2016 שילמו נאמני מגה קמעונאות לחברה סך של כ- 4 מיליון ש"ח עבור דמי שכירות חודש מרץ. החוסר בתשלום דמי השכירות נובע מהמשך הפחתת דמי השכירות על ידי מגה קמעונאות בשיעור של 9% (חרף ביטול ההנחה בדמי השכירות על ידי החברה, כמפורט ב- (5) לעיל), מהפחתת דמי שכירות על ידי מגה קמעונאות בגין מושכרים שהוגשו בגינם בקשות להשתחררות מנכס מכביד (על אף שטרם התקבלה החלטת בית המשפט בבקשות – ראה (8) להלן) ומקיוזים נוספים שבוצעו על ידי מגה קמעונאות בניגוד להוראות הסכמי השכירות. למועד פרסום תשקיף מדף זה, טרם התקבלה החלטת בית המשפט בבקשה.

ביום 17 במאי 2016 פנתה החברה לנאמני מגה קמעונאות בדרישה לתשלום דמי שכירות ששולמו בחסר בגין התקופה שמיום 17 באפריל 2016 ועד ליום 16 במאי 2016 בסכום של כ- 2 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). בכוונת החברה לפנות לנאמני מגה קמעונאות בדרישה לתשלום דמי שכירות ששולמו בחסר בגין התקופה שמיום 17 במאי 2016 ועד ליום 16 ביוני 2016 בסכום של כ- 2 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

(8) בתאריכים 4, 7 ו-12 באפריל 2016 התקבלו אצל החברה בקשות של נאמני מגה קמעונאות, שהוגשו לבית המשפט, לויתור ויציאה מהסכמי שכירות של נכסים שמגה קמעונאות שוכרת מהחברה, בטענה שהם נכסים מכבידים. בקשות אלו מתייחסות לויתור על מחסן בקרית גת וסניף סופרמרקט ברחובות – החל מיום 17 בינואר 2016, ולויתור על חלק משטחי המשרדים אותם שוכרת מגה קמעונאות מהחברה - החל מיום 16 באפריל 2016. החברה הגישה תגובות לבית המשפט במסגרתן ביקשה מבית המשפט לדחות את הבקשות הנ"ל של נאמני מגה קמעונאות. למועד פרסום תשקיף מדף זה, טרם התקבלה החלטת בית המשפט בבקשות.

בנוסף, ביום 7 באפריל 2016 הודיעו נאמני מגה קמעונאות לחברה כי בכוונת מגה קמעונאות לפנות חלק משטחי המרכז הלוגיסטי בקיבוץ אייל אותו היא שוכרת מאיל בריבוע בע"מ (חברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%), החל מיום 15 במאי 2016. החברה דחתה את הודעת הנאמנים האמורה, אשר לעמדתה מהווה הפרה של הסכמי השכירות בהם התקשרה מגה קמעונאות עם החברה.

(9) ביום 16 במאי 2016 קיבל בית המשפט המחוזי בלוד החלטה בבקשת נאמני מגה קמעונאות שהסעד העיקרי המבוקש בה הוא לאשר לנאמנים להתקשר בהסכם לרכישת מגה קמעונאות עם חברה בייסוד מקבוצת יינות ביתן בע"מ ("יינות ביתן") ולאשר כינוס אסיפות של נושי מגה קמעונאות לצורך דיון והצבעה על הסדר נושים מוצע.

בית המשפט הורה לנאמני מגה קמעונאות לחתום על הצעת יינות ביתן, בתיקונים שהוסכמו ביום הדיון בבית המשפט, ולהביאה עם הסדר הנושים המוצע לאישור אסיפות נושים של מגה קמעונאות שיכנסו הנאמנים תוך 10 ימים ממועד ההחלטה. אסיפות נושים התקיימו ביום 26 במאי 2016. ביום 29 במאי 2016 הגישו נאמני מגה דו"ח בדבר תוצאות אסיפות הנושים על פיו אושר באסיפות הנושים הסדר הנושים כמו גם הסכם מכירת מגה ליינות ביתן, וכן הוגשה בקשה לאישור הסדר הנושים על ידי בית המשפט, ככפוף לקבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים ובהתאם לתנאיו.

ב. בהמשך לאמור בביאור 27' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015 – קיבול הצעה לרכישת החברה האם:

במהלך חודש ינואר 2016, פרסמה החברה האם - אלון רבוע כחול דיווחים מיידים לפיהם קיבלה הצעות לרכישת החזקותיה בחברה. אלון רבוע כחול ציינה בדיווחה כי היא בוחנת את ההצעות, כי טרם החליטה האם למכור את החזקתה בחברה וכי אין כל וודאות שתושלם עסקה למכירת החזקה זו. למיטב ידיעת החברה הצעות שקיבלה אלון רבוע כחול לרכישת החברה כאמור אינן בתוקף.

ביום 28 בפברואר 2016, דיווחה אלון רבוע כחול כי אלון חברת הדלק לישראל בע"מ ("אלון"), בעלת השליטה באלון רבוע כחול, ביצעה קיבול להצעה של חברה בשליטת מר מוטי בן-משה, לרכישת מלוא החזקותיה הישירות והעקיפות של אלון חברת הדלק לישראל בע"מ באלון רבוע כחול (כ-72.71%). כפי שדווח על ידי אלון רבוע כחול, השלמת העסקה כפופה להתקיימות מספר תנאים מתלים ואין כל וודאות כי העסקה תושלם.

ביום 9 במאי 2016, דיווחה אלון רבוע כחול על הגשת בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 לכינוס אסיפת נושים פיננסיים של אלון רבוע כחול, וכן לכינוס אסיפת בעלי מניות של אלון רבוע כחול, לאישור הסדר עם נושים פיננסיים של אלון רבוע כחול. אחד התנאים המתלים להסדר הנ"ל היה אישור הסדר במגה הכולל רכישה של מגה קמעונאות על ידי חברה בשליטת מר מוטי בן משה והסדרת היחסים בין מגה קמעונאות לבין אלון רבוע כחול וכל התאגידים בשליטתה, ובכלל זה החברה, במלואם. ביום 25 במאי 2016 דיווחה אלון רבוע כחול על הגשת בקשה מתוקנת להסדר נושים אשר אינו כולל מתווה לרכישת מגה קמעונאות על ידי חברה בשליטת מר מוטי בן משה. בהסדר המוצע נכלל תנאי מתלה ולפיו יוענקו לחברה בשליטת מר מוטי בן משה 100% ממניות אלון רבוע כחול באופן שבו אלון רבוע כחול תיהפך לחברה פרטית. למיטב ידיעת החברה, אישור בית המשפט להסדר חוב באלון רבוע כחול מהווה את אחד התנאים המתלים להעברת השליטה באלון רבוע כחול לחברה בשליטת מר מוטי בן משה. בעניין זה ראה גם סעיף א' 9 לעיל.

בעקבות הפרסומים והדיווחים על הצעות למכירת החזקות אלון באלון רבוע כחול, פנה לחברה נאמן אגרות החוב (סדרה ה') בקשר להוראה בשטר הנאמנות שעניינה העברת שליטה בחברה. במכתבו ציין הנאמן כי בכוונתו לפנות לקבלת חוות דעת משפטית בדבר הגדרת "בעל השליטה הנוכחי" שבשטר הנאמנות והתקיימות של עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ה') לפירעון מידי ככל שתתבצע מכירה כאמור מבלי שתתקבל הסכמת בעלי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה. בהמשך למכתב זה, הודיע הנאמן לחברה כי בהתבסס על חוות דעת שקיבל בקשר להגדרת המונח "בעל השליטה הנוכחי" בשטר הנאמנות כאמור, ככל שתתגבש מכירה

של החזקות אלו באופן רבוע כחול, בכוונתו לכנס את אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, לצורך קבלת הסכמתם למכירה האמורה.

ג. תוכנית אופציות 2016 :

ביום 15 במרץ 2016 אישר דירקטוריון החברה תוכנית אופציות, שתשמש להענקת, ללא תמורה, של כתבי אופציה הניתנים למימוש, כל אחד, למניה רגילה בת 1 ש"ח ע"נ של החברה, לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבת שלה (להלן: "**תוכנית אופציות 2016**" או "**התוכנית**"). התוכנית תפקע בחלוף עשר שנים ממועד אימוצה (קרי 15 במרץ 2026). ביום 4 באפריל 2016 הוגשה התוכנית לרשות המיסים.

כמות מניות המימוש הכוללת, אשר תוקצה על פי התוכנית וכל תיקון שלה, תיקבע על ידי דירקטוריון החברה. הענקות במסגרת התוכנית יעשו לפי הכללים שנקבעו לענין זה בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, במסלול רווח הון.

לפי תוכנית האופציות, אלא אם נקבע אחרת על ידי מנהל התוכנית, מחצית מכתבי אופציה שיוענקו לניצע מסוים, יבשילו ויהיו ניתנים למימוש בתום שנתיים ממועד הקצאתם והמחצית השניה תבשיל בתום שלוש שנים ממועד הקצאתם, ובתנאי שהניצע יהיה מועסק על ידי החברה או חברה קשורה במועד ההבשלה, או בתנאי שיספק שירותים לחברה או לחברה קשורה במועד ההבשלה.

מנהל התוכנית רשאי לקבוע במכתב ההענקה האצה, מלאה או חלקית, של תקופת ההבשלה של אופציות אשר טרם הבשילו במקרה של שינוי שליטה כהגדרתו בתוכנית האופציות או במקרה של סיום התקשרות כתוצאה ממוות או נכות. כתבי אופציה שהוענקו ולא מומשו יפקעו בתום שלוש שנים מתום תקופת ההבשלה של המנה האחרונה של כתבי האופציה שהוקצו לאותו ניצע (עבור כל הענקה בנפרד).

אלא אם נקבע אחרת על ידי מנהל התוכנית האופציות, מחיר המימוש שישולם לחברה בגין מימוש כתב אופציה אחד יהיה ממוצע מחיר הסגירה בבורסה של מניית החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד ההקצאה ובתוספת פרמיה אשר לא תפחת מ-5%.

כתבי האופציה לפי התוכנית ממומשים לפי מנגנון מימוש Net Exercise (מימוש בנטו). במועד המימוש יוקצו לניצעים מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספית הגלום בכתבי האופציה, בהתאם לפער שבין מחיר המימוש של האופציות לבין מחיר המניות בבורסה במועד המימוש.

תוכנית האופציות קובעת גם התאמות מקובלות בגין אירועים כגון חלוקת מניות הטבה, הצעת זכויות, שינוי מבנה, חלוקת דיבידנד ופיצול ואיחוד של הון המניות, הוראות בדבר סיום התקשרות בנסיבות שונות וכן הוראות בדבר סמכויות מנהל התוכנית.

ד. ביום 15 במרץ 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול מיום 10 במרץ 2016, החלטות בדבר תיקונים מוצעים במדיניות התגמול והחלטות בדבר תנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל, וביום 9 במאי 2016, עדכן החלטות אלה. ביום 24 במאי 2016 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, תיקונים במדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה וכן את החלטות הנוגעות לתנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל, כפי שעודכנו, הכוללות העלאת המשכורת החודשית של המנכ"ל ב-15% (החל מיום 1 בינואר 2016); מתן מענק שנתי בגין שנת 2015 בסך של 9 משכורות חודשיות (לפי המשכורת החודשית של דצמבר

(2015); מתן מענק הישארות בסך של 8 משכורות חודשיות, כנגד התחייבות של המנכ"ל להישאר בתפקידו בחברה במשך תקופה של שנתיים ממועד מתן המענק כאמור, ובכפוף להתחייבות להחזר של המענק במקרה של עזיבת החברה על ידי המנכ"ל מרצון; הענקת אופציות למניות החברה במסגרת תכנית אופציות 2016 (ראה ג. לעיל), בשווי הוגן של 2 מיליון ש"ח ובכמות של 41,135 כתבי אופציה. בהתאם להחלטת ועדת התגמול והדירקטוריון, מחיר המימוש של כתבי האופציה שיוענקו למנכ"ל, יהיה ממוצע מחיר הסגירה בבורסה של מניית החברה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו ליום 1 בינואר 2016, קרי סך של 112.01 ש"ח. ההבשלה של האופציות תהיה בהתאם לתכנית אופציות 2016, ותהיה כפופה להאצה במקרה של "שינוי שליטה" בחברה ו/או בנסיבות של עסקאות מיזוג ורכישה של החברה, לפי המועד המוקדם מבין השניים (ובכל מקרה לא יאוחר ממועד ההבשלה המקורי): (א) שנתיים מיום קרות האירוע; או (ב) מועד סיום הכהונה של המנכ"ל, אם זו לא הייתה ביוזמתו.

ה. בהמשך לאמור בביאור 27' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015, ביום 16 במרץ 2016, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח (כ-2.5918 ש"ח למניה), אשר שולם ביום 7 באפריל 2016. בעקבות תשלום זה יחס ההמרה של אגרות החוב (סדרה א') של החברה הופחת ועומד על 213.03 ש"ח, החל מיום 30 במרץ 2016.

ו. ביום 21 במרץ 2016, פירסמה מדרוג דו"ח מעקב דירוג של אגרות החוב של החברה, בהמשך לדוח מיום 7 ביולי 2015 ובהמשך להארכת תקופת בחינת הדירוג בחודש נובמבר 2015, המודיע על המשך בחינת הדירוג (Credit Review) עם השלכות שליליות.

זאב שטיין
מנכ"ל

עמית בן-יצחק
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 30 במאי 2016



30 במאי 2016

לכבוד:
רבע כחול נדל"ן בע"מ

הנדון: תשקיף מדף של רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן - החברה) מיום 30 במאי 2016

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

1. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 16 במרס 2016 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015.
2. דוח רואי החשבון המבקרים מיום 16 במרס 2016 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי ליום 31 בדצמבר 2015.
3. דוח סקירה מיום 17 במאי 2016 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

פרק 10

חוות דעת עורך דין

10.1

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה :

גרוס • קלינהנדלר • חודק
הלוי • גרינברג ושות'

GKH
משרד עורכי דין

תל-אביב, 30 במאי 2016

לכבוד

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

ג.א.נ.,

**הנדון: תשקיף מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ מיום 30 במאי 2016 (להלן: "החברה" ו-
"תשקיף המדף")**

בהתאם לבקשתכם הרינו לחוות את דעתנו כדלקמן :

הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נזכרים בתשקיף המדף.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

עופר חנוך, עו"ד רועי רייס, עו"ד

גרוס, קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג ושות'

ירושלים
רח' שמואל הנגיד 1
ירושלים, 94592, ישראל
טל: 02-6232683
פקס: 02-6236082

תל אביב
מרכז עזריאלי 1
תל-אביב 67021, ישראל
טל: 03-6074444
פקס: 03-6074422
law@gkh-law.com www.gkhlaw.com

עיון במסמכים

10.2

עותק מתשקיף המדף, מתקנון החברה ומכל חוות דעת או אישור הכלולים או הנזכרים בתשקיף המדף, ניתנים לעיון במשרדה הרשום של החברה, בפארק אפק, ראש העין בשעות העבודה המקובלות. כמו כן, ניתן לעיין בתשקיף המדף באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, שכתובתו www.magna.isa.gov.il.

יא-1

פרק 11

חתימות

החברה:

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

הדירקטורים:

עמית בן-יצחק

יהודה שגב

מאיר סהר

אביגדור קפלן

ישראל יניב

דנה שלזינגר

טלי בליש מישוד

אבי בסון