בית הזהב בע"מ
("החברה")

תשקיף מדף

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק מניות רגילות של החברה, אגרות חוב, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים (יחדיו: "**ניירות הערך**").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("**חוק 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 לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**"), כפי שיהיו באותה עת.

פעילותה של החברה כרוכה, בין היתר, בגורמי הסיכון הבאים אשר עשויה להיות להם השפעה גדולה על עסקי החברה: שינויים בדינים החלים על החברה; פגיעה במוניטין. לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון של החברה, ראו סעיף 6.10 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, אשר פורסם ביום 30 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-034671), וכן דוח משלים לו אשר פורסם ביום 25 במאי 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-053547), המובאים בתשקיף זה על דרך ההפניה ("**הדוח התקופתי לשנת 2016**").

אגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג') של החברה ("**אגרות החוב**") אינן מובטחות בבטוחות כלשהן. לפרטים אודות אגרות החוב ראו סעיף 16 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2016 ("**דוח הדירקטוריון**") הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2016.

לפרטים אודות התחייבות החברה במסגרת תנאי אגרות החוב שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה (בכפוף לסייגים מסוימים), ראו סעיף 6.4 לשטר הנאמנות המתוקן לאגרות החוב (סדרה ב') המצורף לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 5 באוגוסט 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-127452) וסעיף 6.4 לשטר הנאמנות המתוקן לאגרות החוב (סדרה ג') המצורף לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 19 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-052432), המובאים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

לחברה אפשרות לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב בתנאים כמפורט בסעיף 11.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בשטר הנאמנות המתוקן לאגרות החוב (סדרה ב') ובסעיף 11.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בשטר הנאמנות המתוקן לאגרות החוב (סדרה ג').

אגרות החוב של החברה דורגו בידי S&P מעלות בע"מ בדירוג ilBBB+ / stable. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 בפברואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-017664), המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

בחברה מתקיים אחד מסימני האזהרה הקבועים לפי תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970 הנוגע לקיומו של הון חוזר שלילי. למידע נוסף ראו סעיף 7 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2016, המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד שאימצה החברה ולפרטים אודות מגבלות החלות על חלוקת דיבידנד על ידי החברה, ראו סעיף 1.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2016, המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

למועד התשקיף, החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעותו בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970. לפרטים נוספים אודות ההקלות לתאגיד קטן שהחליט דירקטוריון החברה לאמץ, ראו חלק א' לדוח התקופתי לשנת 2016 המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

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

תאריך התשקיף: 29 במאי 2017

תוכן העניינים

פרק 1: מבוא

1.1 כללי..... א-1
1.2 היתרים ואישורים..... א-1
1.3 הון מניות החברה..... א-2
1.4 מרכיבי ההון של החברה..... א-3
1.5 אגרות חוב שבמחזור..... א-3

פרק 2: הצעת ניירות הערך

פרק 3: הון החברה והמחזיקים בו

3.1 הון המניות של החברה..... ג-1
3.2 התפתחויות בהון החברה..... ג-1
3.3 החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה..... ג-1
3.4 בעלי השליטה בחברה..... ג-1
3.5 שערי הבורסה של מניות החברה..... ג-2

פרק 4: הזכויות הנלוות למניות החברה

פרק 5: תיאור עסקי התאגיד

5.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה..... ה-1
5.2 דוח הדירקטוריון על מצב עניני החברה..... ה-1
5.3 חברות בת של החברה וחברות קשורות..... ה-1

פרק 6: ניהול החברה

6.1 דירקטוריון החברה ו-1
6.2 נושאי משרה בכירה אחרים..... ו-1
6.3 הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון..... ו-1
6.4 מורשה חתימה עצמאי..... ו-1

פרק 7: בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

7.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה..... ז-1
7.2 עסקאות עם בעלי שליטה..... ז-1
7.3 ביטוח, פטור ושיפוי נושאי משרה..... ז-1
7.4 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה..... ז-1

פרק 8: דוחות כספיים

8.1 דוחות כספיים והערכות שווי..... ח-1

8.2 הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית..... ח-1
8.3 מכתבי הסכמה להכללה של רואי החשבון המבקרים..... ח-1
8.4 מכתבי הסכמה להכללה של מעריך השווי..... ח-1

פרק 9: פרטים נוספים

9.1 חוות דעת עורך דין..... ט-1
9.2 אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף..... ט-2
9.3 הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים..... ט-2
9.4 עיון במסמכים..... ט-2

פרק 10: חתימות

פרק 1 - מבוא

1.1. **כללי**

בית הזהב בע"מ ("**החברה**") התאגדה ביום 9 ביוני 1982 כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי דיני מדינת ישראל. ביום 31 באוגוסט 1989 נרשמו לראשונה מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**") והחברה הפכה לחברה ציבורית.

נכון למועד התשקיף, החברה פועלת בשלושה תחומים עיקריים, כדלהלן:

ניהול ותפעול בתי דיור מוגן - בתחום פעילות זה מתמקדת החברה (במישרין ובאמצעות חברות בת בבעלות מלאה) בניהול והפעלת שני בתי דיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת: בית "גיל הזהב" בתל אביב ובית "שבעת הכוכבים" בהרצליה פיתוח. עיקר פעילות הקבוצה היא בהשכרת יחידות דיור לאוכלוסייה מבוגרת ומתן שירותים נלווים לאוכלוסייה זו והכל תחת אותה קורת גג.

תחום פעילות של השקעה בחברות כלולות המחזיקות ומפעילות בתי אבות באנגליה - בתחום פעילות זה ההחזקה בחברות הכלולות הינה בשותפות עם רבד בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה ("**רבד**"), ומתבצעת באמצעות החברות הבאות: (א) חברה כלולה, הרשומה באנגליה, בבעלות (בחלקים שווים) של החברה ורבד, המחזיקה ומנהלת חמישה בתי אבות סיעודיים בניהול עצמאי הממוקמים בלונדון וסביבתה, אוקספורד וורצ'סטר; (ב) שותפות כלולה הרשומה בישראל, המוחזקת (בחלקים שווים) על ידי החברה ורבד ("**השותפות**"), שהינה בעקיפין בעלת הזכויות בנכס ופעילות בית אבות סיעודי בעיר Henley on Thames באנגליה; ו- (ג) החזקה, באמצעות השותפות, במלוא (100%) מהון המניות של תאגיד אנגלי המחזיק בפורטפוליו של בתי אבות ונכסים נוספים באנגליה

תחום פעילות "אחר" - במסגרת תחום פעילות זה נכללות הפעילויות כדלקמן: (א) הרפז זהב בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, המחזיקה בכ- 42% משותפות אשר הינה הבעלים של 50% מפרויקט בפראג שבצ'כיה; ו- (ב) החברה ויצלף חברה למפעלי בנין בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, מחזיקות בשטחים מסחריים במרכז המסחרי בית גיל הזהב, המיועדים להשכרה לצדדים שלישיים. לפרטים נוספים ראן סעיף 5.1 לתשקיף המדף.

1.2. **היתרים ואישורים**

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף מדף זה ("**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**"), להנפקתם ולפרסום תשקיף המדף.

אין בהיתרה של הרשות לניירות 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 על פי תשקיף זה.

ניירות ערך בהתאם לתשקיף מדף זה יוצעו ציבור בפועל על פי דוח הצעת מדף בו יושלמו פרטים מיוחדים לאותה הצעה ואשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("**דוח הצעת מדף**" ו-"**תקנות הצעת מדף**", בהתאמה).

*

במועד תשקיף המדף קיבלה החברה מהבורסה את אישורה העקרוני לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף זה ואשר יוצעו, ככל שיוצעו, על פי דוח הצעת מדף ("**האישור העקרוני**").

אין לראות באישור העקרוני אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים במסגרת תשקיף המדף או על המחיר בו יוצעו ניירות הערך בדוח הצעת המדף.

*

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך, ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוחות הצעת מדף, אשר יוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

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

1.3. **<u>הון מניות החברה</u>**

הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה, למועד התשקיף, הינו כמפורט להלן:

סוג המניות	הון רשום	הון מונפק ונפרע [1]
מניות רגילות רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת	30,000,000	17,252,037 (*)

(*) ההון המונפק והנפרע כולל 2,384,452 מניות רגילות המוחזקות באמצעות יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה ("**יצלף**"). יצלף ויתרה באופן בלתי חוזר על זכויות ההצבעה והזכויות בהון המניות (לרבות זכויות לקבלת דיבידנד) מכוח החזקתה במניות, זאת כל עוד המניות תהיינה בבעלותה. החברה מתייחסת למניות לפי כל דין כמניות רדומות (כהגדרת המונח בסעיף 308 לחוק החברות, תשנ"ט-1999), כאילו היו בבעלותה של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 במרץ 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-022734).

[1] נכון למועד התשקיף אין לחברה ניירות ערך הניתנים למימוש או המרה למניות החברה ולפיכך שיעור ההחזקה במניות זהה לשיעור ההחזקה בדילול מלא.

1.4. **<u>מרכיבי ההון של החברה</u>**

מרכיבי ההון של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 הינם כמפורט להלן:

	באלפי ש"ח
הון מניות ופרמיה	57,337
מניות אוצר	(11,198)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(12,714)
יתרת רווח	179,047
סה"כ הון	212,472

1.5. **<u>אגרות החוב שבמחזור</u>**

לפרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה ושהינן במחזור נכון למועד התשקיף, ראו סעיף 16 לדוח הדירקטוריון בחלק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 אשר פורסם ביום 30 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-034671), וכן דוח משלים לו אשר פורסם ביום 25 במאי 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-053547), הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה ("**הדוח התקופתי לשנת 2016**").

פרק 2 - הצעת ניירות ערך

על פי תשקיף מדף זה יכול שיוצעו לציבור על פי דוח הצעת מדף מניות רגילות 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 להמרה של החברה וכן ניירות ערך מסחריים (יחדיו: "**ניירות הערך**").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, 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 של החברה**

לפרטים אודות הון המניות הרשום והון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון לתאריך התשקיף, ראו סעיף 1.3 לעיל.

3.2 **התפתחויות בהון החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף**

3.2.1 הון רשום

בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף לא חל כל שינוי בהון המניות הרשום של החברה.

3.2.2 הון מונפק ונפרע

להלן פירוט השינוים אשר חלו בהון המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים אשר קדמו לתאריך התשקיף:

תאריך	הפעולה	כמות (מניות רגילות)	התמורה (באלפי ש"ח)	סה"כ הון מונפק (*)
יתרה לאפריל 2014				**16,052,037**
מאי 2016	הקצאה פרטית	1,200,000	15,288	17,252,037
יתרה לתאריך התשקיף				**17,252,037**

(*) כמפורט בסעיף 1.3 לעיל, ההון המונפק והנפרע כולל 2,384,452 מניות רגילות המוחזקות באמצעות יצלף חברה למפעלי בנין בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

3.3 **החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה**

בהתאם לתקנה 28 ותקנה 26ב לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 ("**תקנות פרטי תשקיף**"), לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה במועד הסמוך למועד תשקיף המדף ולמועד שקדם לו בשניים עשר (12) חודשים, ראו דיווחים מיידיים על מצבת החזקות ונושאי משרה בכירה של החברה, אשר פורסמו ביום 17 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-025287) וביום 3 בספטמבר 2015 (מספר אסמכתא: 2015-01-113385), בהתאמה, אשר האמור בהם מובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

3.4 **בעלי השליטה בחברה**

למועד התשקיף, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה גולן רובינשטין, ארנון רובינשטין, יונל כהן, נורית מור, אהוד רובינשטיין, מיה רייטמן ומרדכי רובינשטין, המחזיקים יחדיו, במישרין ובאמצעות תאגידים בשליטתם, בכ- 63.72% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. לפרטים בדבר הסכם שליטה משותפת בחברה שנערך בשנת 2006 בין בעלי השליטה האמורים, ראו תקנה 21א לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2016, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

3.5 **<u>שערי הבורסה של מניות החברה</u>**

להלן נתונים על השער הגבוה והנמוך (באגורות) של מניות החברה החל מיום 1 בינואר 2015 ועד סמוך למועד התשקיף (בערכים נומינליים)[1]:

תקופה	שער גבוה		שער נמוך	
	שער	תאריך	שער	תאריך
25.5.2017 - 1.1.2017	1757	16.5.2017	1370.70	20.3.2017
31.12.2016 - 1.1.2016	1634	22.6.2016	1210.35	11.2.2016
31.12.2015 - 1.1.2015	1430.15	27.12.2015	995.80	9.2.2015

נכון ליום 25 במאי 2017, סמוך למועד פרסום התשקיף, היה שער הנעילה של מניית החברה בבורסה 1702 אגורות.

[1] הנתונים לקוחים מאתר הבורסה, שכתובתו http://www.tase.co.il והינם בהתחשב בכל חלוקת דיבידנד או מניות הטבה, פיצול, איחוד הון או הצעה בדרך של זכויות, ככל שבוצעו כאלה בחברה. בנוסף, במקרה בו שער המניות הגבוה / הנמוך היה זהה במשך מספר ימים, צוין התאריך בו נקבע אותו שער לראשונה.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

4.1 הוראות תקנון החברה בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה, כפי שהוא בתוקף במועד התשקיף וכפי שפורסם בדוח מיידי של החברה מיום 16 בפברואר 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-044673) ("**תקנון החברה**").

4.2 המניות הרגילות מקנות לבעליהן זכות שווה להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות של החברה, בין אסיפות רגילות ובין אסיפות מיוחדות, וכל אחת מהמניות בחברה מזכה את בעליה, הנוכח באסיפה ומשתתף בהצבעה, בעצמו, באמצעות שליח או באמצעות כתב הצבעה, לקול אחד.

4.3 לכל המניות זכות שווה להשתתף בחלוקת דיבידנדים, בין במזומן ובין במניות הטבה, בחלוקת נכסים או בכל חלוקה אחרת, וכן זכות שווה להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה, לפי יחס ערכן הנקוב של המניות המוחזקות על ידי בעליהן.

4.4 תקנון החברה כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לזכויות הנלוות למניות החברה:

הזכות	הסעיף/ים בתקנון
חלוקת דיבידנד ומניות הטבה	26
ניירות ערך בני פדיון	27
מינוי דירקטוריון והפסקת כהונה	16
אסיפות כלליות, לרבות כינוס, דיון והצבעה באסיפה	11 - 14
העברת מניות	8
שינוי זכויות של סוגי מניות	10
הודעות	30

4.5 פירוט הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה:

הזכות	הסעיף/ים בתקנון
רוב לשינוי תקנון והגבלות על שינויו	---
נטילת סמכות מהדירקטוריון או מהמנהל הכללי	11.2
מניין חוקי באסיפה הכללית	13
מינוי דירקטורים	16
מינוי יו"ר אסיפת בעלי מניות	13.4
רוב באסיפה הכללית	14
קולות דירקטורים בדירקטוריון והרוב הנדרש	18
משך כהונת דירקטור	16
מספר מירבי ומזערי של דירקטורים	16.1
מילוי מקום של דירקטורים	16.8
שכר דירקטורים	16.10
מינוי וועדות דירקטוריון וסמכויותיהן	19 - 20
פטור לנושאי משרה	22.3

קבלת החלטה על חלוקת דיבידנד	26
מיזוג	11.1.7

4.6 תיאור הוראות התקנון בנושאים המנויים בסעיפים 4.2 עד 4.5 לעיל, הינו תיאור תמציתי של הוראות התקנון בקשר עם אותם נושאים והוא אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

4.7 יובהר, כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון החברה להוראות שלא ניתן להתנות עליהן בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך, או בכל תקנה מכוחם, יגברו ההוראות האמורות על הוראות התקנון.

פרק 5 - תיאור עסקי התאגיד

5.1 **פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה**

בהתאם לתקנה 44(א1) ותקנה 26ב לתקנות פרטי תשקיף, תיאור עסקיה של החברה נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לחלק א' - תיאור עסקי התאגיד, לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 אשר פורסם ביום 30 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-034671) וכן דוח משלים לו אשר פורסם ביום 25 במאי 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-053547) ("**הדוח התקופתי לשנת 2016**").

5.2 **דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה**

בהתאם לתקנה 44א(א) ותקנה 26ב לתקנות פרטי תשקיף, דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2016 נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לחלק ב' לדוח התקופתי לשנת 2016.

5.3 **חברות בת של החברה וחברות קשורות**

5.3.1 פרטים אודות השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

לפרטים בדבר רווח (הפסד) לפני מס והכנסות שנתקבלו על ידי החברה מחברות בנות וקשורות מהותיות, המוחזקות במישרין או בעקיפין על ידי החברה, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 13 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-022860) ("**הדוח התקופתי לשנת 2015**"), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

5.3.2 פרטים אודות השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

לפרטים בדבר רווח (הפסד) לפני מס והכנסות שנתקבלו על ידי החברה מחברות בנות וקשורות מהותיות, המוחזקות במישרין או בעקיפין על ידי החברה, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 13 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2016, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

פרק 6 - ניהול החברה

6.1. **דירקטוריון החברה**

לפרטים בדבר הדירקטורים של החברה, ראו תקנה 26 לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2016, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 5 לעיל.

6.2. **נושאי משרה בכירה אחרים (שאינם דירקטורים)**

לפרטים בדבר נושאי משרה בכירה בחברה (שאינם דירקטורים), ראו תקנה 26א לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2016, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 5 לעיל.

6.3. **הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון**

הוראות תקנון החברה בקשר לדירקטורים כמפורט בתקנה 45(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מובאות בפרק 4 בסעיף 4.5 לתשקיף מדף זה, בדרך של הפניה לסעיפים ספציפיים בתקנון החברה.

6.4. **מורשה חתימה עצמאי**

נכון למועד התשקיף, לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

פרק 7 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

7.1. <u>תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה</u>

להלן יפורטו התגמולים שניתנו בשנים 2015 ו- 2016 לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה וכן התגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בחברה בשליטתה:

7.1.1. <u>תגמולים שניתנו בשנת 2015</u>:

פרטים אודות תגמולים שניתנו לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2015, מובאים בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנה 21 לחלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, לדוח התקופתי לשנת 2015.

7.1.2. <u>תגמולים שניתנו בשנת 2016</u>:

פרטים אודות תגמולים שניתנו לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2016, מובאים בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנה 21 לחלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, לדוח התקופתי לשנת 2016.

7.2. <u>עסקאות עם בעלי שליטה</u>

לעניין פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי השליטה היה עניין באישורן, בשנתיים שקדמו לתשקיף המדף ראו תקנה 22 לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2015 ותקנה 22 לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2016, אשר המידע המובא בהם נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה.

7.3. <u>ביטוח, פטור ושיפוי נושאי משרה</u>

לפרטים אודות הסדרי ביטוח, פטור ושיפוי החלים על נושאי המשרה והדירקטורים בחברה, ראו תקנה 29א לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2016, אשר המידע במובא בו נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה.

7.4. <u>החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה</u>

לפרטים, למיטב ידיעת החברה, אודות ניירות ערך של החברה המוחזקים על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, במועד הסמוך למועד התשקיף ולמועד שקדם לו בשניים עשר (12) חודשים שקדמו לו, ראו סעיף 3.3 לתשקיף המדף.

פרק 8 - דוחות כספיים

8.1. **דוחות כספיים והערכות שווי**

בהתאם להוראות תקנות 60ב ו- 26ב לתקנות פרטי תשקיף, בתשקיף מדף זה נכללים על דרך ההפניה, הדוחות הכספים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, אשר נכללו בחלק ג' לדוח התקופתי לשנת 2016, לרבות הדוחות הכספיים של St. Cloud Care Limited והערכות שווי שצורפו לדוחות כספיים אלו.

8.2. **הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי**

בהתאם להוראות תקנות 60ה ו- 26ב לתקנות פרטי תשקיף, בתשקיף מדף זה נכללות על דרך ההפניה, הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, אשר נכללו בחלק ה' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

8.3. **מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים**

לחברה ניתנו מכתבי הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה ושל רואה החשבון של St. Cloud Care Limited, להכללה בתשקיף מדף זה, לרבות בדרך ההפניה, את הדוחות הכספיים כאמור בסעיף 8.1 לעיל ודוחות רואי החשבון המבקרים ביחס לדוחות הכספיים האמורים. מכתבי ההסכמה הנ"ל מצורפים כ**נספח א'** וכ**נספח א'1**, בהתאמה, לפרק זה להלן.

8.4. **מכתב הסכמה של מעריך השווי**

לחברה ניתן מכתב הסכמה של ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין, להכללה בתשקיף מדף זה, לרבות בדרך של הפניה, את הערכות השווי כאמור בסעיף 8.1 לעיל. מכתב ההסכמה הנ"ל מצורף כ**נספח ב'** לפרק זה להלן.

8.5. **דוח אירועים**

דוח אירועים (כהגדרת מונח זה בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף) שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 ועד למועד הסמוך לפרסום תשקיף מדף זה, מצורף כ**נספח ג'** לפרק זה להלן.

נספח א' - מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה

קוסט פורר גבאי את קסירר
רחוב האנרגיה 77
פארק הייטק, בניין גב ים 1
באר שבע 8470912

טל. + 972-8-6261300
פקס +972-3-5633428
ey.com

לכבוד
בית הזהב בע"מ
משה דיין 66
תל אביב

הנדון: תשקיף מדף של חברת בית הזהב בע"מ העתיד להתפרסם בחודש מאי, 2017

כרואי החשבון של בית הזהב בע"מ (להלן: "**החברה**") הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה חשבון המבקר מיום 30 במרץ 2017 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו – 2015 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016.

2. דוח מיוחד של רואה חשבון המבקר מיום 30 במרץ 2017 על מידע כספי נפרד של החברה לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2016 ו – 2015 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה ייכלל בתשקיף המדף של החברה המיועד להתפרסם בחודש מאי, 2017.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

באר שבע,
28 במאי, 2017

נספח א'1 - מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של St. Cloud Care Limited

Harold Everett Wreford LLP
Chartered Accountants

38 Warren Street, London W1T 6AE
Tel : +44(0)20 7874 7900
Fax : +44(0)20 7380 0902
E-mail : mail@hew.co.uk
Website: www.hew.co.uk

Date: May 26, 2017

Board of Directors
Golden House Limited
66 Moshe Daiyan Street
Tel Aviv
67320
Israel

Dear Sirs

Re : Shelf Prospectus of Golden House Ltd.

As St. Cloud Care Limited's independent auditors, we consent to the inclusion of our reports (as well as incorporation by reference) in the shelf prospectus documents of Golden House Ltd., scheduled in May 2017 as follows:

Auditor's report dated March 29, 2017 regarding St. Cloud Care Limited financial statements as December 31, 2016 and 2015, and for each of the three years ended December 31, 2016.

Yours faithfully,

Harold Everett Wreford LLP

Harold Everett Wreford LLP

Members
Geoffrey Golbey
Sam Cymerman
Jeffrey Sloneem
Michael Bayer
David Scott

Registered Office – as above
Registered in England and Wales
LLP No. OC354140

Registered to carry on audit work in the UK and Ireland
and regulated for a range of investment business activities
by the Institute of Chartered Accountants in England and Wales

נספח ב' - מכתב ההסכמה של מעריך השווי

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
Yossi Barak
Real Estate Appraiser
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
Moshe Friedman
Engineer & R.E Appraiser
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
Nomi Kapelner
Real Estate Appraiser
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
Michal Shimkevitz
Real Estate Appraiser
רענן דוד
כלכלן ושמאי מקרקעין
Raanan David
M.A. Economist &
Real Estate Appraiser
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
Yoav Sheinkin
Real Estate Appraiser
עירד אלעד
מהנדס ושמאי מקרקעין
Irad Elaad
Engineer & R.E Appraiser
דורית גבר רוט
עו"ד ושמאית מקרקעין
Dorit Gaver Roth
L.L.B. Advocate &
Real Estate Appraiser
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
Avner Gazpan
Economist & R.E Appraiser
שרית צ'יצ'יאן
שמאית מקרקעין
Sarit Chichian
M.B.A. Business
Management & R.E Appraiser
ערן ירקוני
כלכלן ושמאי מקרקעין
Eran Yarkoni
Economist & R.E Appraiser
גיא יופה
רו"ח ושמאי מקרקעין
Guy Joffe
C.P.A. & R.E Appraiser
ארנון גולדברג
שמאי מקרקעין
Arnon Goldberg
Real Estate Appraiser
מאור טביביאן
כלכלן ושמאי מקרקעין
Maor Tavivian
Economist & R.E Appraiser
רונן רוזנטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
Ronen Rosenthal
Economist & R.E Appraiser
עידו כהן
כלכלן ,שמאי מקרקעין
מוסמך בלימודי משפט (M.A.)
Ido Cohen
Economist & R.E Appraiser
אבי נסים
שמאי מקרקעין
Avi Nissim
B.A. Social Sciences &
R.E Appraiser
חן אפרגן
כלכלן ומוסמך במנהל עסקים
Chen Afergan
M.B.A. & Economist
שמרית קמר
שמאית מקרקעין
Shimrit Kamer
Real Estate Appraiser
רועי כהן
כלכלן
Roee Cohen
B.A. Business Management
קובי אילוז
כלכלן ושמאי מקרקעין
Kobi Iluz
Economic & R.E Appraiser
אלי כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
Eli Cohen
M.B.A. Economist &
Real Estate Appraiser

28 במאי 2017

לכבוד
בית הזהב בע"מ

הנדון: הסכמה להכללה בתשקיף מדף של בית הזהב בע"מ ("החברה")

אנו מסכימים שחוות דעתנו מיום 16.3.2017, שכותרתן: 1) "שומת מקרקעין מקיפה - בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת 'בית גיל הזהב – תל אביב' ושטחים נוספים בקומפלקס מסחרי, רח' משה דיין 66 פינת רח' לה גוארדיה, ת"א", 2) "שומת מקרקעין מקיפה - בית דיור לאוכלוסייה המבוגרת 'בית שבעה כוכבים', רח' הנשיא 138-140, הרצליה פיתוח"; כפי שצורפו לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 (אשר פורסמו על ידי החברה ביום 30 במרץ 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-034671), תיכללנה, בדרך של הפניה, בתשקיף המדף של החברה שיפורסם בחודש מאי 2017 ("**תשקיף המדף**"). בנוסף, אנו נותנים בזאת הסכמתנו לצרף את מכתבנו זה לתשקיף המדף.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין

נספח ג'

בית הזהב בע"מ
GOLDEN HOUSE LTD

28 במאי 2017

דוח אירועים

בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969

להלן דוח אירועים (כהגדרת מונח זה בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, בדבר אירועים מהותיים שאירעו בחברה בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 (שנחתמו ביום 30 במרץ 2017) ("**הדוחות הכספיים**"), ועד סמוך למועד פרסום תשקיף מדף זה:

1. ביום 2 באפריל 2017 פרסמה החברה דוח מיידי בדבר חלוקת דיבידנד במזומן לבעלי המניות של החברה בסך של 3 מיליון ש"ח. לפרטים ראו דוח החברה מיום 2 באפריל 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-035031).
2. לפרטים בדבר זימון אסיפה שנתית של בעלי המניות של החברה, ראו דיווחי החברה מיום 12 באפריל 2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-040119 ו- 2017-01-040122). לפרטים בדבר תוצאות האסיפה כאמור, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 21 במאי 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-051534).
3. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לעשיית שוק, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 במאי 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-048603).

תאריך: 28 במאי 2017

יונל כהן יו"ר הדירקטוריון	גולן רובינשטין מנכ"ל החברה	משה קאלו חשב החברה

פרק 9 - פרטים נוספים

9.1 **חוות דעת עורך דין**

Shnitzer
Gotlieb
Samet & Co.

תאריך: 28 במאי 2017

לכבוד
בית הזהב בע"מ
רח' משה דיין 66
תל אביב

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של בית הזהב בע"מ ("החברה")

בהתאם לבקשת החברה הרינו לחוות את דעתנו כי הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נזכרים בתשקיף המדף.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

דודו בן יעיש, עו"ד עמית זערור, עו"ד

שניצר, גוטליב, סאמט ושות', עורכי דין

בית גיבור ספורט, קומה 27, רח' מנחם בגין 7, רמת-גן 5268102, טל. 03-6113000, פ. 03-6113001, www.sgslaw.co.il, contactus@sgslaw.co.il

יואב שניצר, דוד גוטליב, חיים סאמט*, דפנה זינגר, ניר מילשטיין
ניר סברוב, אורי גוטליב, דודו בן יעיש, יפית אדר שניצר
איתמר פורת, תומר סגל, הגר גורי גרינבוים, נועם מחלב
מיכל טל, פנינית כהן, שוקי לוי, עמית זערור
עוז סלומון, איל גוטליב, תמי סימקין, ורד גייפמן-קליין
אורי אלימלך, אריאל דיסנצ'יק, ירון אליאסי, נועה מלצר
קובי בר-און, אופיר קנפו, יוני מגן, דניאל ליפמן

*חבר/ה גם בלשכת עוה"ד של ניו-יורק

9.2 **אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף**

בהתאם להוראות סעיף 4א 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 הערך המוצעים במועד פרסום דוח הצעת המדף (ככל ויפורסם) בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות אלה.

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

בשנתיים שקדמו למועד תשקיף המדף, החברה לא הקצתה ניירות ערך בתמורה שאינה כולה במזומנים.

9.4 **עיון במסמכים**

עותקים מתשקיף מדף זה, מתקנון החברה, ומכל חוות דעת או אישור הנזכרים בתשקיף מדף זה, עומדים לעיון הציבור בשעות העבודה הרגילות במשרדה הרשום של החברה. כמו כן, ניתן לעיין בתשקיף מדף זה ובתקנון החברה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו : www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו www.maya.tase.co.il.

פרק 10 - חתימות

<u>החברה</u>:

בית הזהב בע"מ _____

<u>חברי הדירקטוריון</u>:

יונל כהן _____

גולן רובינשטין _____

מיה ריטמן _____

יעקב גולדמן _____

אודי רובינשטיין _____

אילן ארידור (דח"צ) _____

ברכה ליטבק (דח"צ) _____