

## קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

("החברה" או "קבוצת לוזון")

### תשקיף מדף

אשר מכוחו יכול ויוצעו, ביחד או לחוד, ניירות ערך של החברה, בהתאם להוראות סעיף 23 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 ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), כפי שיהיו באותה עת.

יצוין כי מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים (לעיל ולהלן: "ניירות הערך").

במסגרת עסקת גזית ישראל, כהגדרתה בפרק 3 לתשקיף, התחייבה החברה כי ככל שתושלם עסקת גזית ישראל, תכנס לתוקפה התחייבות החברה שלא לבצע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (בכל דרך שהיא, לרבות בכסף או בעין או בדרך של הפחתת הון), עד ליום 31 במרץ 2020. בנוסף, במסגרת תשקיף החברה מיום 30 בנובמבר 2016, כפי שתוקן ביום 19 בינואר 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-006973) (להלן: "תשקיף 2016"), התחייבה החברה שלא לחלק דיבידנד באופן שחלוקת הדיבידנד תגרום לכך שההון העצמי שלה יפחת מ-24 מיליון ש"ח כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') של החברה תהינה רשומות למסחר וכן לעמוד במגבלות הקבועות בסעיף 8.2 של שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח') של החברה אשר צורף לתשקיף 2016 ואשר המידע על פיו נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה. לפרטים אודות מגבלות חלוקה שנטלה החברה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ראו באור 17.ג. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, כפי שפורסם ביום 23 במרץ 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-024235), אשר נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה (להלן: "דוח תקופתי 2016").

נכון למועד התשקיף לא נקבע הסדר תיחום פעילות בין החברה ומר עמוס לוזון, בעל השליטה בה, בשרשור סופי. עם זאת, מכח היותו מנכ"ל החברה ודירקטור בה, חייב מר לוזון בחובת אמונים, מכח סעיף 254 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. יצוין כי הליבה של עסקי החברה היא הקמת פרויקטים למגורים, כאשר במידה ותפעל אחת מחברות הקבוצה בתחום ביצוע הפרויקטים, בכוונתה לפעול לביצוע של פרויקטים של הקבוצה. לפרטים אודות פרויקטים של בעל השליטה מסוג מחיר למשתכן שהובאו, למען הזכירות, ובטרם התקשרותו בהם, לבחינה של אורגני החברה, ראו באור 30.ד.3.ד. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 המצורפים לדוח תקופתי 2016.

להלן פרטים בתמצות אודות גורמי הסיכון העיקריים הקשורים לפעילות החברה, להערכת הנהלת החברה, נכון למועד התשקיף: השפעת מצבה של דורי בניה על החברה. לתיאור גורמי הסיכון של החברה ראו בסעיף 25 לפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") בדוח תקופתי 2016.

עודק מהתשקיף ניתן למצוא באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, שכתובתו [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il) ובאתר האינטרנט של הבורסה, שכתובתו <http://maya.tase.co.il>.

תאריך התשקיף: 29 בנובמבר 2017

# תוכן הענינים

<b>פרק 1 - מבוא</b> .....	<b>א-1</b>
1.1 כללי	א-1
1.2 היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף	א-1
1.3 הון החברה	א-2
1.4 אגרות חוב של החברה הנמצאות במחזור	א-3
<b>פרק 2 - פרטי ההצעה</b> .....	<b>ב-1</b>
<b>פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו</b> .....	<b>ג-1</b>
3.1 הון החברה- כללי	ג-1
3.2 התפתחויות בהון החברה	ג-1
3.3 תיאור החזקות בחברה	ג-2
3.4 עסקת גזית ישראל	ג-2
<b>פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה</b> .....	<b>ד-1</b>
<b>פרק 5 – תמורת ההנפקה וייעודה</b> .....	<b>ה-1</b>
5.1 תמורה ההנפקה	ה-1
5.2 יעוד תמורת ההנפקה	ה-1
5.3 סכום מינימלי	ה-1
<b>פרק 6 - תיאור עסקי התאגיד</b> .....	<b>ו-1</b>
6.1 כללי	ו-1
6.2 שינויים, חידושים, הבהרות ותוספות לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016	ו-1
6.3 השקעות בחברות בת ובחברות קשורות	ו-2
6.4 הסברי הדירקטוריון	ו-8
<b>פרק 7 - ניהול החברה</b> .....	<b>ז-1</b>
7.1 דירקטוריון החברה	ז-1
7.2 נושאי משרה בכירה	ז-4
7.3 מורשי חתימה עצמאיים	ז-5
7.4 הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים	ז-5
7.5 פרטים נוספים	ז-6
<b>פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה</b> .....	<b>ח-1</b>
8.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה	ח-1
8.2 עסקאות עם בעלי שליטה	ח-8
8.3 החזקות ניירות ערך על ידי בעלי עניין בחברה	ח-9
<b>פרק 9 - דו"חות כספיים</b> .....	<b>ט-1</b>
9.1 דוחות כספיים	ט-1
9.2 מכתבי הסכמה רואי חשבון מבקרים של החברה	ט-3
9.3 מכתב הסכמה רואי חשבון מבקרים של דוראד	ט-4
9.4 דוח אירועים בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2017	ט-5
<b>פרק 10 - פרטים נוספים</b> .....	<b>י-1</b>
10.1 חוות דעת עורך דין	י-1
10.2 הוצאות ההנפקה	י-2
10.3 דמי עמלות בקשר לניירות ערך המוצעים וניירות ערך אחרים	י-2

2-י	הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים	10.4
2-י	עיון במסמכים	10.5
2-י	הסכמת להכללת שווי בדרך של הפנייה	10.6

**פרק 11 - חתימות**.....**יא-1**

# קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

(בתשקיף זה: "החברה")

## פרק 1 – מבוא

### 1.1 כללי

החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 29 במרס 1961, כחברה פרטית בשם "א. ברגמן בע"מ". בחודש מאי 1980 שינתה החברה את שמה לשם "א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ" וביום 10 בנובמבר 2008 שינתה את שמה לשם קבוצת א. דורי בע"מ. ביום 29 במאי 2016 התקבל אישור רשם החברות לשינוי שם החברה לשמה הנוכחי, "קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ". בחודש יולי 1993 פרסמה החברה לראשונה תשקיף על-פיו הונפקו ניירות ערך של החברה, ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). לפיכך, החברה הינה חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

### 1.2 היתרים ואישורים הנוגעים לתשקיף המדף

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה (להלן: "תשקיף המדף") באמצעות דוחות הצעת מדף, להנפקתם ולפרסום תשקיף המדף.

\*

**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 המדף.**

\*

הצעת ניירות ערך לציבור על-פי תשקיף המדף כאמור בסעיף 23 א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "החוק") תעשה 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 המדף" או "דוח ההצעה").

\*

הבורסה נתנה אישור עקרוני המתייחס לרישום למסחר של מניות רגילות, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים (ביחד להלן: "ניירות הערך") אשר יוצעו על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף (להלן: "האישור העקרוני").

\*

**אין לראות באישור העקרוני של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף המדף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך אשר יוצעו בתשקיף המדף באמצעות דוחות הצעת מדף או על המחיר בו הם יוצעו בדוחות הצעת המדף.**

\*

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר והרישום למסחר של ניירות הערך אשר יוצעו על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף יהיה כפוף לקבלת אישור לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דו"ח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

\*

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

### 1.3 הון החברה

#### 1.3.1 הון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון למועד פרסום התשקיף

סוג המניות	הון מניות רשום	הון מניות מונפק ונפרע
מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת	450,000,000	239,716,674

#### 1.3.2 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 30 ביוני 2017 (באלפי ש"ח):<sup>1</sup>

הון המניות	באלפי ש"ח
הון המניות פרמיה על מניות	261,378
קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	163,065
קרן בגין עסקה עם בעלי שליטה	(190,463)
תשלום מבוסס מניות	94,650
שטר הון מגזית ישראל	206
יתרת הפסד	415,130
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	(558,613)
סה"כ	996
זכויות שאינן מקנות שליטה	186,349
<b>סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>	<b>132,665</b>
	<b>319,014</b>

<sup>1</sup> לפי הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2017.

נכון למועד התשקיף לחברה 103,531,948 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה ו'), 86,330,400 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה ז') ו-159,241,000 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה ח'), המהוות את תעודות ההתחייבות שהחברה הנפיקה ושעדיין הינן במחזור, בשלמותן או בחלקן. לפרטים הנדרשים ביחס לתעודות התחייבות לפי תקנה 10(ב)(13) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ראו סעיפים 2.3.6 ו-5 בפרק ב' ("דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד") ובאורים 17.ג. ו-33.ב. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 בדוח התקופתי של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, כפי שפורסם ביום 23 במרץ 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-024235) (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים" ו-"דוח תקופתי 2016", בהתאמה), וסעיף 3.ב. בחלק א' ("עדכון תיאור עסקי התאגיד") בדוח הרבעוני של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017, כפי שפורסם ביום 30 באוגוסט 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-088809) (להלן: "דוח יוני"). דוח התקופתי 2016 ודוח יוני נכללים בפרק 6 לתשקיף זה בדרך של הפניה.

#### 1.4.1 להלן פרטים ליום 30 ביוני 2017, בדבר אגרות חוב של החברה שבמחזור במועד התשקיף:

ליום 30 ביוני 2017 ולמועד התשקיף החברה עומדת בתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב שלה, אשר הינן סדרות מהותיות.

לפרטים בדבר עמידת החברה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב מסדרות ו', ז' ו-ח' של החברה נכון ליום 30 ביוני 2017, ראו סעיף 16.3.9 בדוח יוני.

סדרה	מועד הנפקה ראשונה	ערך נקוב במועד ההנפקה ש"ח (כולל הרחבות)	יתרת הערך הנקוב (בש"ח)	יתרת הערך הנקוב, לרבות הצמדה (בש"ח)	סכום הריבית שנצברה בספרים (בש"ח)	השווי ההוגן (בש"ח)	השווי הבורסאי (ש"ח)	סוג הריבית	שיעור הריבית	מועד תשלום הקרן	מועד תשלום הריבית	מספר תשלומים לפירעון הקרן	סוג הצמדה	האם אגרות החוב ניתנת להמרה	האם זכות לבצע פדיון מוקדם או כפויה	דירוג אחרון של מדירוג בע"מ (נכון ליום 30.06.2017)
להלן פרטים ליום 30 ביוני 2017, בדבר אגרות חוב של החברה שבמחזור במועד אישור הדוחות הכספיים:																
סדרה ו' <sup>2</sup>	21 יוני 2011	321,302,235	103,531,948	111,164,863	666,837	119,755,405	119,755,405	קבועה	7.55% <sup>3</sup>	1 ביוני 1 בדצמבר	1 ביוני 1-1 בדצמבר, בין השנים 2012-2019 (כולל)	1 תשלומים חצי שנתיים	הצמדה למדד המחירים לצרכן בגין מאי 2010.	לא	לא	Credit ( Baa3 ) עם Review של שלכות שליליות <sup>2</sup>

<sup>2</sup> להנפקות נוספות של אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הרחבת סדרה, ראה באור 17.ג.1) לדוחות הכספיים השנתיים. לעניין דוח שנתי מטעם הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') ראה דיווח מידי של החברה מיום 13 ביוני 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-049378), אשר המידע על פיו מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה. ראה גם הבאור האמור לעניין הודעת הנאמן בדבר קיזוז כספים מתשלום למחזיקי אגרות החוב לצורך תשלום שכר טרחת הנאמן והוצאות.

<sup>3</sup> בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ו'), קיים מנגנון התאמה של שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ו') בגין ירידה בדירוג מדירוג A3 (או דירוג מקביל לו שייבוא במקומו כפי שייקבע על-ידי חברת הדירוג), ככל שתהא ירידה כאמור בדירוג. לעניין עדכונים בשיעור הריבית השנתית לסדרה זו נוכח שינויים בדירוג אגרות החוב של החברה ראה באור 17.ג.1) לדוחות הכספיים השנתיים. לעניין עליה בדירוג אגרות החוב של החברה ראה סעיף 2.3.8 בפרק ב' ("דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד") לדוח תקופתי 2016.

סדרה	מועד הנפקה ראשונה	ערך נקוב במועד ההנפקה (כולל הרחבות)	יתרת הערך הנקוב (בש"ח)	יתרת הערך הנקוב, לרבות הצמדה (בש"ח)	סכום הריבית שנצברה בספרים (בש"ח)	השווי ההוגן (בש"ח)	השווי הבורסאי (ש"ח)	סוג הריבית	שיעור הריבית	מועד תשלום הקרן	מועד תשלום הריבית	מספר תשלומים לפירעון הקרן	סוג הצמדה	האם אגרות החוב ניתנת להמרה	האם זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	דירוג אחרון של מדורג בע"מ (נכון ליום 30.06.2017)
											(כולל)					
סדרה ז <sup>4</sup>	27 אוקטובר 2013	107,913,000	97,121,700	97,121,700	823,273	92,294,752	92,294,752	קבועה	3.4% <sup>5</sup>	30 בספטמבר 2016-2021 (כולל)	31 במרס ו-30 בספטמבר בין השנים 2014-2021 (כולל)	שישה תשלומים שנתיים	הצמדה למדד המחירים לצרכן בגין ספטמבר 2013.	לא	לא	Credit ( Baa3 ) עם Review השלכות שליליות <sup>4</sup>
סדרה ח'	31 בינואר 2017	105,000,000	105,000,000	105,735,000	504,052	105,903,000	105,903,000	קבועה	6%	1 ביוני ו-1 בדצמבר, בין השנים 2019-2025 (כולל)	1 ביוני ו-1 בדצמבר בין השנים 2017-2025 (כולל)	ארבע עשרה תשלומים חצי שנתיים	הצמדה למדד המחירים לצרכן בגין דצמבר 2016.	לא	לא	לא מדורגת

<sup>4</sup> לעניין עליה בדירוג אגרות החוב של החברה ראה סעיף 2.3.8 בפרק ב' ("דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד") לדוח תקופתי 2016. להנפקות נוספות של אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת סדרה, ראה באור 2.ג.17) לדוחות הכספיים השנתיים. לעניין דוח שנתי מטעם הנאמן לאגרות החוב (סדרה ז') ראה דיווח מיידי של החברה מיום 13 ביוני 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-049375). ראה גם הבאור האמור לעניין הודעת הנאמן בדבר קיזוז כספים מתשלום למחזיקי אגרות החוב לצורך תשלום שכר טרחת הנאמן והוצאות.

<sup>5</sup> לעניין עליה בדירוג אגרות החוב של החברה ראה סעיף 2.3.8 בפרק ב' ("דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד") לדוח תקופתי 2016. בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ז'), קיים מנגנון התאמה של שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ז') בגין ירידה של 2 רמות בדירוג מדירוג A2 (או דירוג מקביל לו שייבוא במקומו כפי שייקבע על-ידי חברת הדירוג), ככל שתהא ירידה כאמור בדירוג. לעניין עדכונים בשיעור הריבית השנתית לסדרה זו נוכח שינויים בדירוג אגרות החוב של החברה ראה באור 2.ג.17) לדוחות הכספיים השנתיים.

1.4.2 להלן פרטים אודות הנאמנים לאגרות החוב של החברה שבמחזור :

סדרה	חברת הנאמנות	האחראי על סדרת אגרות החוב בחברת הנאמנות	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים
סדרה ו'	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	דן אבנון, עו"ד	טלפון : 5274876-03 פקס : 5271736-03 דואר אלקטרוני : <a href="mailto:avnon@hermetic.co.il">avnon@hermetic.co.il</a>	הירקון 113, תל אביב
סדרה ז'	משמרת - חברה לנאמנות בע"מ	רמי סבטי, רו"ח	טלפון : 03-6374826 פקס : 03-6374344 דואר אלקטרוני : <a href="mailto:Office@Mtrust.co.il">Office@Mtrust.co.il</a>	דרך מנחם בגין 48, תל אביב
סדרה ח'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	מיכל אבטליון-ראשוני, עו"ד	טלפון : 03-6389200 פקס : 03-6389222 דואר אלקטרוני : Michal@rpn.co.il	יד חרוצים 14, תל אביב

1.4.3 דירוג איגרות החוב של החברה

דירוג	תאריך	דירוגים נוספים ממועד ההנפקה ועד למועד התשקיף	שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע במועד ההקצאה	סדרה
A3 (אופק חיובי)	4 בנובמבר 2012		מדרוג בע"מ	A3 (אופק שלילי)	סדרה ו'
A2 (אופק יציב)	3 בספטמבר 2013				
A2 (Credit review)	29 ביולי 2014				
A3 (Credit review עם השלכות שליליות)	26 באפריל 2015				
Baa3 (Credit review עם השלכות שליליות)	14 בינואר 2016				
Baa3 (Credit review עם כיוון לא ודאי)	26 באפריל 2016				
Baa2 (אופק יציב)	2 בפברואר 2017				
A2 (Credit review)	29 ביולי 2014		מדרוג בע"מ	A2 (אופק יציב)	סדרה ז'
A3 (Credit review עם השלכות שליליות)	26 באפריל 2015				
Baa3 (Credit review עם השלכות שליליות)	14 בינואר 2016				
Baa3 (Credit review עם כיוון לא ודאי)	26 באפריל 2016				
Baa2 (אופק יציב)	2 בפברואר 2017				

(\*) יצוין כי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, אשר הונפקו בחודש ינואר 2017, אינן מדורגות.



## פרק 2 - הצעת ניירות הערך

מכח תשקיף מדף זה, תוכל החברה להציע ניירות ערך (מניות רגילות, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות הרגילות כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות הרגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים, וביחד להלן בס"ק זה: "ניירות הערך"), בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים הנדרשים לפי פרק ג' לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, ביחס לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין, ובכלל זה בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולעמדות סגל רשות ניירות ערך כפי שיהיו באותה העת, ובהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי דוח הצעת המדף כאמור.

## פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

### 3.1 הון החברה - כללי

הון המניות של קבוצת לוזון במועד פרסום התשקיף מורכב ממניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("מניות רגילות").

### 3.2 התפתחויות בהון החברה

#### 3.2.1 התפתחות בהון הרשום

לא חלו שינויים בהון המניות הרשום של החברה בשלוש השנים שקדמו לשנת התשקיף ועד למועד התשקיף, למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	מספר מניות רגילות	סה"כ מניות בהון הרשום
יתרה ליום 1 בינואר 2013	יתרת פתיחה	200,000,000	200,000,000
28 בספטמבר 2014	הגדלת הון רשום	250,000,000	450,000,000
9 באוגוסט 2017	הפחתת הערך הנקוב של מניות החברה מ-1 ש"ח ל-0.01 ש"ח ערך נקוב לכל מניה רגילה של החברה	---	450,000,000
<b>סה"כ הון רשום נכון למועד התשקיף</b>			<b>450,000,000</b>

#### 3.2.2 התפתחויות עיקריות בהון המונפק והנפרע

לא חלו שינויים בהון המניות המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו לשנת התשקיף ועד למועד התשקיף, למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	מספר מניות רגילות	התמורה במזומן שנתקבלה בגין המניות	סה"כ מניות
יתרה ליום 1 בינואר 2014	יתרת פתיחה	135,489,912	---	135,489,912
28 בספטמבר 2014	הקצאה פרטית <sup>1</sup>	99,009,901	130 מיליון ש"ח	234,499,813
24 בינואר 2017	הקצאה פרטית <sup>2</sup>	3,579,053	כ-3.2 מיליון ש"ח	238,078,866
9 באוגוסט 2017	הפחתת הערך הנקוב של מניות החברה מ-1 ש"ח ל-0.01 ש"ח ערך נקוב לכל מניה רגילה של החברה	---	---	238,078,866
5 בספטמבר 2017	הקצאת כתבי אופציה (סדרה 12/16) למר ארז תיק, כמפורט בסעיף 3.3 להלן.	---	---	238,078,866
26 בספטמבר 2017	הקצאה פרטית <sup>3</sup>	1,637,808	כ-1.5 מיליון ש"ח	239,716,674
<b>סה"כ הון מונפק ונפרע נכון למועד התשקיף</b>				<b>239,716,674</b>

<sup>1</sup> לפרטים אודות ההקצאה הפרטית כאמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 באוגוסט 2014 (מספר אסמכתא: 01-138867), אשר המידע על פיו מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

<sup>2</sup> לפרטים אודות ההקצאה הפרטית כאמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 בינואר 2017 (מספר אסמכתא: 01-007651), אשר המידע על פיו מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

<sup>3</sup> לפרטים אודות ההקצאה הפרטית כאמור, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 18 בספטמבר 2017 (מספר אסמכתא: 01-093819) ומיום 27 בספטמבר 2017 (מספרי אסמכתא: 01-095511 ו-01-095505, 2017), אשר המידע על פיהם מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

### 3.3 תיאור ההחזקות בחברה

לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, נכון למועד התשקיף, החזקות בעלי העניין בניירות הערך של החברה הינן כדלקמן:

שם בעל העניין	סוג ניירות ערך	כמות ניירות ערך	שיעור החזקה בזכויות ההון וההצבעה	שיעור החזקה בזכויות ההון וההצבעה (בדילול מלא)
עמוס לוזון <sup>(1)</sup>	מניות רגילות	180,655,002	75.36%	52.12%
ארז תיק <sup>(2)</sup>	מניות רגילות	2,344,998	0.98%	4.06%
	כתבי אופציה (סדרה 12/16)	11,724,991	---	

(1) למיטב ידיעת החברה, מר עמוס לוזון מחזיק במניות החברה, באמצעות ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו (בשיעור של 99%) (להלן: "בעלת השליטה"). בנוסף, מר עמוס לוזון מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה.

במסגרת הסכם מיום 17 באוגוסט 2016 (כפי שעודכן ביום 30 באוגוסט 2017), בין בעלת השליטה לבין עו"ד ארז תיק, בטרם היה עו"ד תיק מועמד לתפקיד מנכ"ל החברה, ואשר עמד אותה עת בראש משרד עורכי דין המלווה את מר עמוס לוזון, בעל השליטה בחברה בשרשור סופי, מזה שנים רבות, העניקה בעלת השליטה למר תיק אופציה, הניתנת למימוש עד ליום 1 בספטמבר 2018, לרכישת 2,344,998 מניות של החברה, בתמורה לסך של 0.4 ש"ח למניה (כמו כן, באותו המועד מכרה בעלת השליטה למר תיק 2,344,998 מניות של החברה בתמורה לסך של 0.4 ש"ח למניה).

(2) מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים אודות כהונתו של עו"ד תיק, ראו באור 2.ד.30(ה) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016. ביום 5 בספטמבר 2017 הוקצו למר תיק אופציות לרכישת 11,724,991 מניות של החברה שהוענקו לו על ידי החברה במסגרת תנאי כהונתו כמנכ"ל החברה (להלן: "האופציות למנכ"ל לפי תכנית האופציות").

(3) חישוב הדילול המלא הינו נוכח הרכיבים שלהלן: (1) רכיב ההמרה הכלול בשטר הון שהונפק על ידי החברה לגזית ישראל, אשר ניתן להמרה ל-95,201,828 מניות; ו-(2) האופציות למנכ"ל לפי תכנית האופציות.

### 3.4 עסקת גזית ישראל

ביום 13 בספטמבר 2017, לאחר קבלת אישור רשויות מס הכנסה וגיבוש הסכמות נוספות ביחס למתווה העסקה, נחתם הסכם מתקן מותנה, בין החברה, גזית-גלובל ישראל (פיתוח) בע"מ וגי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, המחליף את ההסכם בין החברה, גזית וע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ מיום 12 בינואר 2017 (לעיל ולהלן: "עסקת גזית ישראל"). לפרטים אודות ההסכם המתקן ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 בספטמבר 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-092739), אשר המידע על פיו מובא בתשקיף בדרך של הפניה. ביום 26 בספטמבר 2017 הושלם השלב הראשון של עסקת גזית ישראל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 בספטמבר 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-095505), אשר המידע על פיו מובא בתשקיף בדרך של הפניה.

## פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה<sup>1</sup>

הזכויות הנלוות למניות החברה מעוגנות בתקנון החברה, כפי שפורסם על ידי החברה באתר המגני"א של רשות ניירות ערך בכתובת: [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il), בדוח מידי מיום 9 באוגוסט 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-081753), המובא התשקיף זה בדרך של הפניה (להלן: "התקנון").

להלן תובא תמצית הפרטים מתקנון החברה אודות הזכויות הנלוות למניות החברה:

- (1) הון מניות החברה מורכב ממניות רגילות רשומות על שם בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת.
  - (2) כל המניות הרגילות הינן שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, מקנה למחזיק את הזכויות המפורטות להלן:
    - (א) זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף;
    - (ב) זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו;
    - (ג) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.
- (3) להלן ריכוז הוראות התקנון המשקפות את עיקרי הזכויות הנלוות למניות החברה:

הסעיף/ים בתקנון	הוראות
39 - 37	שינוי זכויות של מניות החברה
31 - 21	העברת מניות החברה ומסירתן
44	ניירות ערך הניתנים לפדיון <sup>2</sup>
36 - 32	שינוי הון
57 - 48	אסיפות כלליות של בעלי המניות
79 - 58	דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות
89 - 80	הזכות למינוי דירקטורים
145 - 135	חלוקת דיבידנד ומניות הטבה
163	זכויות בפירוק החברה

<sup>1</sup> למען הסר ספק יודגש כי הזכויות הנלוות למניות החברה כפופות להוראות הדין (לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, סעיף 46 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) (להלן: "חוק ניירות ערך").

<sup>2</sup> על פי סעיף 46 לחוק ניירות ערך, תנאי לרישום מניות החברה הוא שבהן החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד, המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. אין בהוראה כאמור כדי למנוע מהחברה מלהנפיק מניות בכורה, ובלבד שחלפה שנה מיום שמניותיה נרשמו לראשונה למסחר.

יצוין כי החברה כללה בסעיף 49, בסעיפים 81, 83 ו-86, בסעיפים 58, 59 ו-61, בסעיף 78, בסעיף 113, בסעיף 81, בסעיף 131 לתקנונה הוראות בהתאם לסעיפים 50, 59, 81, 85, 107, 222, 259 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, בהתאמה. להלן נוסחם:

#### סעיף 49

"49. בכפוף להוראות חוק החברות, האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, ואם נטלה האסיפה הכללית סמכויות של דירקטוריון החברה, יהיו בעלי המניות אחראים וחבים באחריות ובחובות הדירקטורים, כאמור בסעיף 50 (ב) לחוק החברות." ;

#### סעיפים 81, 83 ו-86

"81. בכפוף להוראות חוק החברות (לרבות בענין דירקטורים חיצוניים), האסיפה הכללית של החברה תמנה, בהחלטה ברוב רגיל, את חברי הדירקטוריון. אם לא נאמר אחרת בהחלטה בדבר מינוי הדירקטור, המינוי הינו לתקופה קצובה עד לתום האסיפה השנתית הראשונה שלאחר המינוי. דירקטור אינו חייב להיות בעל מניות בחברה." ;

"83. הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות בהחלטה שניתנה על ידי רוב מחברי הדירקטוריון המכהנים במועד הישיבה והזכאים להשתתף בה או בהחלטה בכתב חתומה על ידי רוב מחברי הדירקטוריון המכהנים, הזכאים להצביע, בכפוף למספר הדירקטורים המירבי כאמור בתקנה 80, דירקטור או דירקטורים נוספים לדירקטוריון החברה. דירקטור שמונה כאמור, יסיים את כהונתו בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב." ;

"86. אם התפנתה משרת דירקטור, יהיה הדירקטוריון רשאי להוסיף ולפעול בכל עניין כל עוד מספר הדירקטורים אינו פחות מהמספר המיזערי של הדירקטורים הקבוע בתקנה 80 לעיל. פחת מספר הדירקטורים ממספר זה, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם מינוי דירקטורים נוספים כאמור בתקנה 83 לעיל, או לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים, אך לא לכל מטרה אחרת." ;

#### סעיפים 58, 59 ו-61

"58. 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 או באמצעות כתב הצבעה בהתאם להוראות תקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005 ("כתב הצבעה"), שני בעלי מניות לפחות, המחזיקים ביחד חמישים אחוזים (50%) לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה." ; [ההדגשה אינה במקור]

"59. לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות, או למועד מאוחר יותר אם צויין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה

ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות ("אסיפה נדחית")."; [ההדגשה אינה במקור]

60. מנין חוקי באסיפה נדחית יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח או באמצעות כתב הצבעה, שני בעלי מניות לפחות, המחזיקים יחד עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבע אחרת בתקנון זה."

61. יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, כל דירקטור שמונה לכך על ידי הדירקטוריון, ישב בראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב ראש, כאמור 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 באחד מבין נושאי המשרה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיו נוכחים דירקטורים או נושאי משרה או שהדירקטורים או נושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה." ; [ההדגשה אינה במקור]

#### סעיף 78

78. בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות תקנון זה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. ליושב ראש האסיפה לא יהיה קול נוסף או קול מכריע"; [ההדגשה אינה במקור]

#### סעיף 113

113.1. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמענים. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע." [ההדגשה אינה במקור]

113.2. היו הדעות שקולות, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית";

#### סעיף 81

81. בכפוף להוראות חוק החברות (לרבות בענין דירקטורים חיצוניים), האסיפה הכללית של החברה תמנה, בהחלטה ברוב רגיל, את חברי הדירקטוריון. אם לא נאמר אחרת בהחלטה בדבר מינוי הדירקטור, המינוי הינו לתקופה קצובה עד לתום האסיפה השנתית הראשונה שלאחר המינוי. דירקטור אינו חייב להיות בעל מניות בחברה." ; [ההדגשה אינה במקור]

## סעיף 131

"131.1. כפוף להוראות החוק, החברה רשאית לפטור מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה." ;

"131.2. על אף האמור בתקנה 131.1 לעיל, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה" ;

## פרק 5 - תמורת ההנפקה וייעודה

### 5.1 תמורת ההנפקה

במועד תשקיף מדף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם, ולפיכך לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום תשקיף המדף.

### 5.2 יעוד תמורת ההנפקה

במידה ויוצעו בעתיד ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה ועל פי דוחות הצעת מדף, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למימון פעילותה העסקית והשקעותיה של החברה, על פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיתקבלו מעת לעת. היה ויקבע ייעוד ספציפי לתמורת ניירות הערך על פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה, הוא יפורט בדוח הצעת המדף.

### 5.3 סכום מינימלי

לא נקבע סכום מינימלי אשר יש להשיגו על ידי הנפקה זו.



## פרק 6 – תיאור עסקי התאגיד

- כללי** 6.1
- בהתאם לתקנות 66 ו-44(א1) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף"), תיאור עסקי החברה נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לפרק א' ("תיאור עסקי התאגיד") בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, אשר פורסם ביום 23 במרץ 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-024235) (אשר יקרא לעיל ולהלן: "דוח תקופתי 2016").
- שינויים, חידושים הבהרות ותוספות לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016** 6.2
- 6.2.1 ביום 29 במאי 2017 פרסמה החברה את דוח הביניים לרבעון הראשון של שנת 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-045328) (להלן: "דוח מרץ") הכולל, במסגרת חלק א', עדכון תיאור עסקי התאגיד, ובמסגרת דוח דירקטוריון לתקופה האמורה, התייחסות לשינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2017 ולאחר תאריך הדוח. המידע האמור בדוח מרץ מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.
- 6.2.2 ביום 30 באוגוסט 2017 פרסמה החברה את דוח הביניים לרבעון השני של שנת 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-088809) (להלן: "דוח יוני") הכולל, במסגרת חלק א', עדכון תיאור עסקי התאגיד, ובמסגרת דוח דירקטוריון לתקופה האמורה, התייחסות לשינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2017 ולאחר תאריך הדוח. המידע האמור בדוח יוני מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.
- 6.2.3 לפרטים בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר פרסום דוח יוני, ראה דוח האירועים הכלול בסעיף 9.4 לתשקיף זה.
- 6.2.4 ביום 27 בנובמבר 2017 פרסמה החברה את דוח הביניים לרבעון השלישי של שנת 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-110577) (להלן: "דוח ספטמבר") הכולל, במסגרת חלק א', עדכון תיאור עסקי התאגיד, ובמסגרת דוח דירקטוריון לתקופה האמורה, התייחסות לשינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בתשעה ובשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2017 ולאחר תאריך הדוח. המידע האמור בדוח ספטמבר מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

6.3 השקעות בחברות בת ובחברות קשורות

6.3.1 פרטים על השקעות בחברות בת וחברות כלולות עיקריות

להלן פירוט ההשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות עיקריות<sup>1</sup> המוחזקות על ידי החברה (או באמצעות חברות בת וכלולות פרטיות), נכון ליום 30 ביוני 2017:

מספר נייר ערך בבורסה ושערו ליום 30 ביוני 2017	הלוואות ואגרות חוב ליום 30 ביוני 2017						ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	שוויים הנקוב של המניות או ניירות הערך ההמירים	סך המניות בהון המונפק והנפרע של החברה המוחזקת או ניירות הערך ההמירים	סוג המניה	שיעור ההחזקה של החברה בהון המניות המונפק, בכוח ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים בחברה המוחזקת	שם החברה המוחזקת
	שערן ביום 31 בדצמבר 2016	בסיס ההצמדה	הצמדה ריבית	הצמדה קרן	מועד פדיון	יתרה (אלפי ש"ח)						
-	-	כמפורט בבאור 2.ב.11(י) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016, אשר צורפו לדוח תקופתי 2016				1,140	25,785	0.01 ש"ח	84,819,587	רגילה	100%	א. דורי בניה בע"מ (להלן: "דורי בניה")
-	-	--				--	113,961	1 ש"ח	8,000,000	רגילה	<sup>2</sup> 100%	רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ (להלן: "רום גבס")
-	-	-	8.5%	צמוד	טרם נקבע	53,496	68,965	0.01 ש"ח	20,000	רגילה	<sup>3</sup> 50%	א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ (להלן: "דורי אנרגיה")

<sup>1</sup> בטבלה זו נכללות השקעות של החברה בחברות בת וכלולות אשר ערכן בדוח הכספי הנפרד של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 גבוה מ- 1 מיליון ש"ח (בערך מוחלט).

<sup>2</sup> לפרטים בדבר מימוש אופציית מכר למכירת מלוא ההחזקות ברום גבס מדורי בניה לחברה, ראה באור 2.ב.11(יא) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016.

<sup>3</sup> למיטב ידיעת החברה, יתרת הון המניות של דורי אנרגיה מוחזקת על-ידי אלומיי אנרגיה נקייה, שותפות מוגבלת (להלן: "אלומיי"). לפרטים בדבר הסכם בעלי המניות בדורי אנרגיה ראה סעיף 13.1 לחלק א' לדוח התקופתי. כן יצוין כי שיעור ההחזקה המוצג הינו לאחר מימוש אופציה מסוג Call שמימשה אלומיי להגדלת שיעור החזקותיה בדורי אנרגיה לעד 50% בהתאם להסכם שבין החברה לבין אלומיי (כפי שעודכן). לפרטים נוספים אודות מימוש האופציה האמורה ראה באור 2.א.11(א) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016.

מספר נייר ערך בבורסה ושערו ליום 30 ביוני 2017	הלוואות ואגרות חוב ליום 30 ביוני 2017						ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	שוויים הנקוב של המניות או ניירות הערך ההמירים	סך המניות בהון המונפק והנפרע של החברה המוחזקות או ניירות הערך ההמירים	סוג המניה	שיעור ההחזקה של החברה בהון המניות המונפק, בכוח הצבעה ובסמכות למנות דירקטורים בחברה המוחזקות	שם החברה המוחזקות
	שערן ביום 31 בדצמבר 2016	בסיס ההצמדה	הצמדה ריבית	הצמדה קרן	מועד פדיון	יתרה (אלפי ש"ח)						
שער-1.71 זלוטי מספר נייר (ISIN) NL0006106007	-	-					216,455	0.02 אירו	108,350,000	רגילה	66.1%	<sup>4</sup> Ronson Europe N.v (להלן: "רונסון")
-	-	-	2.56%	-	טרם נקבע	10,184	(3,725)	0.001 ש"ח	1,000	רגילה	100%	א. דורי ייזום בע"מ
-	-	-	8.5%	אירו	טרם נקבע	10,643	(10,124)	leva 100	50	רגילה	<sup>5</sup> 50%	Irena 2006 Eood
-	-	-	8.5%	אירו	טרם נקבע	4,139	(3,737)	leva 100	<sup>7</sup> 100	רגילה	<sup>6</sup> 50%	Regina 2006 Eood
-	-	-	8%	דולר	טרם נקבע	14,723	(17,982)	1 אירו	1,710	רגילה	50%	Brande Enterprises Company Ltd.
-	-	-	8%	דולר	טרם נקבע	2,146	2,226	1.71 אירו	10,000	רגילה	100%	Episano Enterprises Limited

<sup>4</sup> השקעת החברה ברונסון מתבצעת דרך החברות I.T.R Dori B.V. ו-RN Development Holdings B.V. מלבד ההשקעה ברונסון, אין בחברות אלו פעילות מהותית נוספת. טבלה זו אינה כוללת התייחסות לחברות הפרויקט המוחזקות על-ידי רונסון (לפרטים נוספים ראה סעיף 11 לחלק א' לדוח התקופתי 2016). לפרטים בדבר עסקה בה התקשרה רונסון למכירת מלוא זכויותיה במישרין ובעקיפין בפרויקט נדל"ן של רונסון הידוע כפרויקט "נובה", בתמורה למכירת כל מניות רונסון (39.8% מהון המניות המונפק של רונסון) המוחזקות על-ידי ITR 2012 B.V., תאגיד הולנדי בשליטת קבוצת תיאטראות ישראל לרונסון עצמה, כפי שאושרה ביום 22 בדצמבר 2016 על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של רונסון, אשר עם השלמתה החברה מחזיקה כ-66% מהון המניות המונפק של רונסון, ראה באור 3.ב.11 א) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016.

<sup>5</sup> למיטב ידיעת החברה, יתרת הון המניות של Irena 2006 Eood מוחזקת על-ידי דנירקו בע"מ (בפירוק). יחסיהן של החברה ושל דנירקו הוסדרו בהסכם בעלי מניות, שקבע, בין היתר, את אופן המימון של הפעילות בבולגריה. לאחר שדנירקו לא העמידה את חלקה בהשקעות שבוצעו בבולגריה במהלך השנים 2009 עד 2011, נקטה החברה בהליכים שונים, שבעקבותיהם נחתם בחודש ינואר 2011 הסכם פשרה בין החברה לבין דנירקו בנוגע למימון שהעמידה החברה במקום דנירקו, ובחודש אוגוסט 2011 התקשרה החברה בהסכם עם המפרק הזמני שמונה לדנירקו, שבמסגרתו הוסכם על שינוי באופן החזקה בחברות שפועלות בבולגריה ועל העברה והמחאה של הלוואות לחברה.

<sup>6</sup> למיטב ידיעת החברה, יתרת הון המניות של Regina 2006 Eood מוחזקת על-ידי דנירקו בע"מ (בפירוק). על יחסי בעלי המניות וההסכמות ביניהם ראה הערה 6 לעיל.  
<sup>7</sup> 75 מהמניות הכלולות בהון המניות המונפק של חברה זו רשומות כהון נפרע.

מספר נייר ערך בבורסה ושערו ליום 30 ביוני 2017	הלוואות ואגרות חוב ליום 30 ביוני 2017						ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	שוויים הנקוב של המניות או ניירות הערך ההמירים	סך המניות בהון המונפק והנפרע של החברה המוחזקת או ניירות הערך ההמירים	סוג המניה	שיעור ההחזקה של החברה בהון המניות המונפק, בכוח ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים בחברה המוחזקת	שם החברה המוחזקת
	שערן ביום 31 בדצמבר 2016	בסיס ההצמדה	הצמדה ריבית	הצמדה קרן	מועד פדיון	יתרה (אלפי ש"ח)						
-	-	-	8%	יורו	טרם נקבע	26,997	(7,872)	1.71 אירו	1,000	רגילה	100%	Elagador Management Company Limited <sup>8</sup>

להלן פירוט ההשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות עיקריות של רום גבס (בהתאם לנתונים שבספריה), נכון ליום 30 ביוני 2017 :

מספר נייר ערך בבורסה ושערו ליום 30 ביוני 2017	הלוואות ואגרות חוב ליום 30 ביוני 2017						ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	שוויים הנקוב של המניות או ניירות הערך ההמירים	מספר המניות בהון המונפק והנפרע או ניירות הערך ההמירים	סוג המניה	שיעור ההחזקה של החברה בהון המניות המונפק, בכוח ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	שם החברה
	שערן ביום 30 ביוני 2017	בסיס ההצמדה	הצמדה ריבית	הצמדה קרן	מועד פדיון	יתרה (אלפי ש"ח)						
--	--	--	--	--	--	--	24,105	0.05 ש"ח	1,000	רגילה	50.1% (בעקיפין) <sup>9</sup>	אינובייט בע"מ (להלן : "אינובייט")

להלן פירוט ההשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות עיקריות של דורי אנרגיה (בהתאם לנתונים שבספרי דורי אנרגיה), נכון ליום 30 ביוני 2017 :

מספר נייר ערך בבורסה ושערו ליום 30 ביוני 2017	הלוואות ואגרות חוב ליום 30 ביוני 2017						ערכם בדוח הכספי הנפרד של דורי אנרגיה (אלפי ש"ח)	שוויים הנקוב של המניות או ניירות הערך ההמירים	מספר המניות בהון המונפק והנפרע או ניירות הערך ההמירים	סוג המניה	שיעור ההחזקה של דורי אנרגיה בהון המניות המונפק, בכוח ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	שם החברה
	שערן ביום 30 ביוני 2017	בסיס ההצמדה	הצמדה ריבית	הצמדה קרן	מועד פדיון	יתרה (אלפי ש"ח)						

<sup>8</sup> הנתונים המתוארים בטבלה ביחס לתאגיד זה כוללים גם את החזקותיו של תאגיד זה בחברה בת פרטית בבעלות מלאה בסלובקיה.

<sup>9</sup> המוצג בטבלה מתייחס להחזקותיה של רום גבס באינובייט.

מספר נייר ערך בבורסה ושער ליום 30 ביוני 2017	הלוואות ואגרות חוב ליום 30 ביוני 2017						ערכם בדוח הכספי הנפרד של דורי אנרגיה (אלפי ש"ח)	שוויים הנקוב של המניות או ניירות הערך ההמירים	מספר המניות בהון המונפק והנפרע או ניירות הערך ההמירים	סוג המניה	שיעור ההחזקה של דורי אנרגיה בהון המניות המונפק, בכוח הצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	שם החברה
	שערן ביום 30 ביוני 2017	בסיס ההצמדה	הצמדה ריבית	הצמדה קרן	מועד פדיון	יתרה (אלפי ש"ח)						
--	--	-	10%	מדד	החל ממאי 2016 (תום שנתיים לאחר הפעלת התחנה)	35,222	174,692	1 ש"ח	10,640	רגילה	18.75%	דוראד אנרגיה בע"מ (להלן: "דוראד")

### 6.3.2 המחזיקים הנוספים בחברות הקבוצה

להלן פירוט המחזיקים ב-25% מזכויות ההון וההצבעה בחברות הבנות והקשורות העיקריות<sup>10</sup> של החברה:

שם התאגיד	שם המחזיק (בנוסף לחברות הקבוצה)	שיעור בהון ובזכויות הצבעה
דורי אנרגיה	אלומיי אנרגיה נקייה שותפות מוגבלת <sup>11</sup>	50%
דוראד <sup>12</sup>	שירותי תשתיות אילת- אשקלון בע"מ <sup>13</sup>	37.5%
	Zorlu Enerji Elektrik Uretim A.S <sup>14</sup>	25%
אינובייט	אדלקום בע"מ <sup>15</sup>	18.75%
Irena 2006 Eood	אפיק מודולרי (א.י.ר.) החזקות בע"מ (להלן: "אפיק") <sup>16</sup>	49.9%
	דנירקו בע"מ <sup>17</sup>	50%

<sup>10</sup> ראו ה"ש 1 לעיל.

<sup>11</sup> לפרטים בדבר הסכם בעלי המניות בדורי אנרגיה ראה סעיף 13.1 לחלק א' לדוח תקופתי 2016.

<sup>12</sup> לפרטים בדבר הסכם בעלי מניות בדוראד ראה סעיף 12.2.1.3. לדוח התקופתי לשנת 2013 (מספר אסמכתא: 2014-01-016518).

<sup>13</sup> למיטב ידיעת החברה, שירותי תשתיות אילת-אשקלון בע"מ הינה חברה פרטית שהתאגדה בישראל והינה בבעלות של חברת קו צינור אילת-אשקלון בע"מ.

<sup>14</sup> למיטב ידיעת החברה, תאגיד זה הינו תאגיד תורכי אשר ניירות הערך שלו רשומים למסחר בתורכיה.

<sup>15</sup> למיטב ידיעת החברה, אדלקום הינה חברה פרטית שהתאגדה בישראל, והינה בבעלותו של מר יוסף אדלסבורג.

<sup>16</sup> למיטב ידיעת החברה, אפיק הינה חברה פרטית שהתאגדה בישראל והינה בבעלות מר אבנר קינל. יחסי בעלי המניות באינובייט מוסדרים בהסכם הכולל בין היתר הוראות ביחס למינוי דירקטורים (כל החזקה של 16% מהון המניות מקנה זכות למינוי של דירקטור אחד), מימון אינובייט על-ידי רום גבס בסכומי אשראי שלא יעלו על סך של 2 מיליון ש"ח, זכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות לצדדים להסכם, וכן קביעת נושאים מסוימים כנושאים שיהיו נתונים לסמכות הדירקטוריון אינובייט ושהחלטה בגינם תהיה ברוב של חמש-שישיות מחברי דירקטוריון אינובייט המכהנים באותה עת.

<sup>17</sup> לפרטים נוספים ראה ה"ש 5 לפירוט לפי תקנה 11 הכלול בחלק ד' לדוח התקופתי 2016.

50%	דניקו בע"מ <sup>18</sup>	Regina 2006 Eood
50%	Caysummer Ltd <sup>19</sup>	Brande Enterprises Company Ltd.

### 6.3.3 הכנסות של חברות בנות וכלולות עיקריות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח)

לפרטים אודות הכנסות של חברות בנות וכלולות עיקריות<sup>20</sup> והכנסות החברה מהן בשנת 2015 ראו תקנה 13 לפרק ד' בדוח תקופתי של החברה לשנת 2015, אשר פורסם ביום 30 במרץ 2016 (מספר אסמכתא: 2016-01-020223), הנכללת בתשקיף זה בדרך של הפניה. לפרטים אודות הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות החברה מהן בשנת 2016 ראו תקנה 13 לפרק ד' בדוח תקופתי 2016 (דוח פרטים נוספים), כהגדרתו לעיל, הנכללת בתשקיף זה בדרך של הפניה.

להלן יפורטו הכנסות של חברות בנות או חברות קשורות עיקריות<sup>21</sup> של החברה, והכנסות החברה מהן נכון ליום 30 ביוני 2017:

לאחר 30 ביוני 2017 ועד למועד התשקיף						ליום 30 ביוני 2017			רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד) כולל	שם החברה
ריבית		דמי ניהול		דיבידנד		ריבית	דמי ניהול	דיבידנד			
מועד תשלום	סכום	מועד תשלום	סכום	מועד תשלום	סכום						
ראה ביאור 11.ב.2) (2) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2016	78	-	-	-	-	94	-	-	8	(11,985)	דורי בניה
-	-	-	1,500	-	-	-	1,800	-	10	1,119	רום גבס [הנתונים כלולים גם בשורת דורי בניה לעיל]
-	1,835	-	-	-	-	2,676	-	-	-	(4,088)	דורי אנרגיה
-	33	-	-	-	-	40	-	-	-	673	א. דורי ייזום בע"מ
-	-	מידי חודש	339	-	-	-	390	-	-	4,266	רונסון

<sup>18</sup> לפרטים נוספים ראה ה"ש 6 לפירוט לפי תקנה 11 הכלול בחלק ד' לדוח התקופתי 2016.

<sup>19</sup> תאגיד זר.

<sup>20</sup> ראו ה"ש 1 לעיל.

<sup>21</sup> ראו ה"ש 1 לעיל.

לאחר 30 ביוני 2017 ועד למועד התשקיף						ליום 30 ביוני 2017			רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד) כולל	שם החברה
ריבית		דמי ניהול		דיבידנד		ריבית	דמי ניהול	דיבידנד			
מועד תשלום	סכום	מועד תשלום	סכום	מועד תשלום	סכום						
-	227	-	-	-	-	274	-	-	(5)	(261)	Irena 2006 Eood
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)	-	Regina 2006 Eood
-	-	-	-	-	-	-	-	-	165	-	Brande Enterprises Limited
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(428)	-	Episanio Enterprises Limited
-	552	-	-	-	-	645	-	-	(254)	(977)	Elagador Management Company Limited

להלן נתוני הרווח הכולל של חברות הבת ושל החברות הכלולות של רום גבס לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2017, וכן נתונים בדבר דיבידנד ודמי ניהול, שקיבלה דורי בניה או שהיא זכאית לקבל, וריבית שקיבלה דורי בניה מכל חברה כאמור עבור התקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2017 ועבור התקופה שעד מועד התשקיף (באלפי ש"ח):

לאחר 30 ביוני 2017 ועד למועד התשקיף						ליום 30 ביוני 2017			רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד)	שם החברה
ריבית		דמי ניהול		דיבידנד		ריבית	דמי ניהול	דיבידנד			
מועד תשלום	סכום	מועד תשלום	סכום	מועד תשלום	סכום						
-	-	-	-	-	-	-	-	4,008	-	9,743	אינובייט

להלן נתוני הרווח הכולל של חברות הבת ושל החברות הכלולות של דורי אנרגיה לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2017, וכן נתונים בדבר דיבידנד ודמי ניהול, שקיבלה דורי אנרגיה או שהיא זכאית לקבל, וריבית שקיבלה או שדורי אנרגיה זכאית לקבל מכל חברה כאמור עבור התקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2017 ועבור התקופה שעד מועד התשקיף (באלפי ש"ח):

לאחר 30 ביוני 2017 ועד למועד התשקיף						ליום 30 ביוני 2017			רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד)	שם החברה
ריבית		דמי ניהול		דיבידנד		ריבית	דמי ניהול	דיבידנד			
מועד תשלום	סכום	מועד תשלום	סכום	מועד תשלום	סכום						
-	1,216	-	-	-	-	1,935	-	-	-	2,337	דוראד

## **6.4 הסברי הדירקטוריון**

- 6.4.1 בהתאם לתקנות 6ב ו-44א(א) לתקנות פרטי התשקיף, הסברי דירקטוריון החברה למצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2016 מובאים בדרך של הפניה לחלק ב' לדוח תקופתי 2016 (דוח הדירקטוריון).
- 6.4.2 הסברי דירקטוריון החברה למצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2017 מובאים בדרך של הפניה לדוח מרץ.
- 6.4.3 הסברי דירקטוריון החברה למצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2017 מובאים בדרך של הפניה לדוח יוני.



## פרק 7 - ניהול החברה

### 7.1 דירקטוריון החברה

להלן פרטי הדירקטורים של החברה נכון למועד התסקיף, למיטב ידיעת החברה:

שם הדירקטור:	עמוס לוזון	ליה לוזון	שמשון הראל	רות דהן פורטנוי	אהוד (אודי) ארז	רון (אלעזר) קליינפלד	עופר כדורי
<b>מספר זיהוי:</b>	057799959	301559944	006330336	024807927	053615845	054571112	057415564
<b>תאריך לידה:</b>	16 בספטמבר 1962	31 באוקטובר 1988	18 במרץ 1947	1 בפברואר 1970	14 באוגוסט 1955	16 בנובמבר 1956	10 בנובמבר 1961
<b>מען להמצאת כתבי בי-דין:</b>	זרובבל 6, פתח תקוה	טיומקין 13, תל אביב	הרופא 33, חיפה	ארלוזורוב 26, גבעתיים	קלמן מגן 5, תל-אביב	המסילה 39, הרצליה	שחם 30, פתח תקוה
<b>נתינות:</b>	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית וקנדית	ישראלית	ישראלית
<b>תפקיד בחברה:</b>	יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית; מנהלת פיתוח עסקי, עוזרת אישית למנכ"ל ומזכירת החברה	סגן יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית חיצונית	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני	דירקטור
<b>חברות בוועדות דירקטוריון:</b>	לא	לא	לא	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול, ועדת ממשל תאגידי ומנהלית	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול, ועדת ממשל תאגידי ואכיפה מנהלית	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול, ועדת ממשל תאגידי ואכיפה מנהלית	לא
<b>דירקטור חיצוני:</b>	לא	לא	לא	כן	לא	כן	לא
<b>דירקטור בלתי תלוי:</b>	לא	לא	לא	כן	כן	כן	לא
<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>1</sup> או כשירות מקצועית:</b>	כשירות מקצועית	כשירות מקצועית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית
<b>עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין:</b>	מעניק שירותי ניהול לחברה <sup>2</sup>	מנהלת פיתוח עסקי, עוזרת אישית למנכ"ל ומזכירת חברה. <sup>3</sup>	לא	לא	לא	לא	לא

<sup>1</sup> דירקטור שהחברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

<sup>2</sup> לפרטים אודות שירותי הניהול כאמור ראה באור 3.יט. לדוחות הכספיים.

<sup>3</sup> לפרטים אודות תנאי ההעסקה של הגב' לוזון בחברה ראו באור 3.ד.30(ז) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה המצ"ב לדוח תקופתי 2016.

שם הדירקטור:	עמוס לוזון	ליה לוזון	שמשון הראל	רות דהן פורטנוי	אהוד (אודי) ארז	רון (אלעזר) קליינפלד	עופר כדורי
<b>היום בו החל לכהן כדירקטור בחברה:</b>	16 באוגוסט 2016	31 במאי 2016	13 באפריל 2016	14 באוגוסט 2014	25 בספטמבר 2016	27 בנובמבר 2016	8 במרס 2017
<b>השכלה:</b>	--	בוגרת במשפטים ומנהל עסקים, המרכז הבינתחומי הרצליה.	מוסמך במנהל עסקים - אוניברסיטת ארסמוס, רוטרדם, הולנד; בוגר כלכלה אוניברסיטת ארסמוס, רוטרדם, הולנד.	מוסמכת במנהל עסקים (התמחות במימון), האוניברסיטה העברית בירושלים; בוגרת בכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים.	רואה חשבון. בוגר בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית, ירושלים.	בוגר בכלכלה ויחסים בינלאומיים, האוניברסיטה העברית בירושלים.	רואה חשבון; בוגר בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת תל-אביב.
<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות (בנוסף לאמור לעיל):</b>	בעל שליטה בחברה החל מיום 14 בינואר 2016, מנכ"ל ובעלים, ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ; בפברואר 2017.	בעלים, בל בידור ותערוכות בע"מ; סיוע שוטף וטיפול בתחום היזמות, ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ; מתמחה, תיק גלעד קינן- משרד עורכי דין.	מנכ"ל, אמריקה ישראל להשקעות בע"מ.	מייסדת ומנהלת TMF – Tailor ; Made Finance ; סמנכ"ל, אחראית תחום מוצרים מובנים Standard & – Poor Maalot.	בעלים ומייסד חברת ארז קפיטל פאנד, יו"ר אלעד גרופ בע"מ, מנכ"ל אלעד גרופ בע"מ, יו"ר אלעד קנדה אינק., דירקטור ויו"ר בחברות פרטיות בקבוצת אלעד גרופ, דירקטור בבריטיש ישראל.	מנכ"ל OMI בע"מ ומנכ"ל ARP בע"מ, דירקטור חיצוני בדנשר (1963) בע"מ ומאקפל בע"מ תעשיות בע"מ, דירקטור בלתי תלוי במנדלסון תשתיות ותעשיות בע"מ ובאלרן (ד.ד.) נדל"ן בע"מ.	שותף מנהל במשרד רואי החשבון עזרא כדורי ושות'.

שם הדירקטור:	עמוס לוזון	ליה לוזון	שמשון הראל	רות דהן פורטנוי	אהוד (אודי) ארז	רון (אלעזר) קליינפלד	עופר כדורי
<b>תאגידיים נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:</b>	חברות בנות ו/או מוחזקות של החברה: א. דורי בניה בע"מ, רום גבס חיפוי וקירוי בע"מ, אינובייט בע"מ, א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ, Ronson Europe N.V., מילדן יזום והשקעות בע"מ ו-א. דורי יזום בע"מ. ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ, וחברות פרטיות נוספות בשליטתו.	חברות בנות של החברה: א. דורי בניה בע"מ, רום גבס חיפוי וקירוי בע"מ; (1997) בל בידור ותערוכות בע"מ.	קרית הספורט והפנאי בע"מ (אצטדיון סמי עופר); לדיקו ליפט בע"מ; בשן רדיאטורים בע"מ; סטודיו סי בע"מ. בגופים הציבוריים: יו"ר אגודת הידידים של מכון ויצמן למדע, חבר הנהלת אגודת הידידים "אילך", חבר בחבר הנאמנים של אוניברסיטת חיפה.	אל על נתיבי אויר לישראל בע"מ; אסותא מרכזים רפואיים בע"מ.	ארז קפיטל פאנד	דירקטור חיצוני באלביט מדיקל טכנולוגיס בע"מ, וויסטמוק תוכנה בע"מ, ננו דיימנשן בע"מ, אדרי-אל ישראל נכסים בע"מ, וקופרליין אמריקאס לימיטד; דירקטור בלתי תלוי בקופיקס גרופ בע"מ.	חברות בנות ו/או מוחזקות של החברה: א. דורי בניה בע"מ, רום גבס חיפוי וקירוי בע"מ, (1997) Ronson Europe N.V. עזרא כדורי ושות' רואי חשבון; עזרא כדורי נכסים והשקעות בע"מ.
<b>בן משפחה של בעל עניין בחברה:</b>	מר עמוס לוזון הינו בעל השליטה בחברה ואביה של גבי ליה לוזון, בעלת עניין בחברה מכח כהונתה כדירקטורית בחברה.	גבי ליה לוזון הינה בתו של מר עמוס לוזון, בעל השליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון החברה.	לא	לא	לא	לא	לא

## 7.2 נושאי משרה בכירה

לפרטים אודות הדירקטורים המכהנים בחברה למועד התשקיף, דהיינו: עמוס לוזון (יו"ר הדירקטוריון), ליה לוזון (דירקטורית, מנהלת פיתוח עסקי, עוזרת אישית למנכ"ל החברה ומזכירת החברה), שמשון הראל (סגן יו"ר הדירקטוריון), עופר כדורי (דירקטור), אהוד (אודי) ארז (דירקטור בלתי תלוי), רון (אלעזר) קליינפלד (דירקטור חיצוני) ורות דהן פורטנוי (דירקטורית חיצונית), ראו סעיף 7.1 לעיל.

להלן פרטי נושאי המשרה הבכירה של החברה, שאינם דירקטורים, נכון למועד התשקיף, למיטב ידיעת החברה:

שם	מספר זיהוי	תחילת כהונה בחברה	תאריך לידה	תפקיד בחברה, בחברה בת של החברה, בחברה קשורה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה, בן משפחה של נושא משרה בכירה או של בעל עניין בחברה	השכלה וניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות
ארז תיק	022942098	1 בפברואר 2017	20 במרס 1967	מנכ"ל; דירקטור בחברות בנות ו/או מוחזקות של החברה: דורי בניה, רום גבס, דורי אנרגיה ורונסון.	לא	עורך-דין; בוגר במשפטים, אוניברסיטת תל-אביב; מוסמך במשפטים, אוניברסיטת תל-אביב בשיתוף עם אוניברסיטת ברקלי; בוגר טייס באקדמיה לטייס של חיל האוויר; שותף מייסד במשרד עורכי הדין תיק, גלעד קינן.
אלון חבר	028863595	1 בינואר 2017	21 בספטמבר 1972	סמנכ"ל כספים; דירקטור ברונסון, מילדן יזום והשקעות בע"מ ו-א. דורי טכנולוגיות והשקעות בע"מ (חברה לא פעילה).	לא	בוגר חשבונאות וכלכלה, מדרשת רופין; רואה חשבון וכלכלן. סמנכ"ל כספים אפיקים שירותי תחבורה מתקדמים בע"מ; סמנכ"ל כספים גמלא הראל מזרח אירופה.
יונתן כהן	049167273	5 במאי 2016	9 בדצמבר 1981	חשב בחברה	לא	רואה חשבון, בוגר כלכלה וחשבונאות, מכללת רופין; רואה חשבון בדלויט בריטמן אלמגור זוהר ושות' משרד רואי חשבון.
יצחק נפתלין	25495300	19 בפברואר 2015	22 ביולי 1973	מבקר פנימי בחברה	לא	בוגר מנהל עסקים, הקריה האקדמית קריית אונו; שותף ומנהל ביקורת בפאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ החל משנת 2000.
אריאל אברם	039156286	1 בפברואר 2017	13 בינואר 1983	מנכ"ל דורי בניה	לא	עורך-דין; בוגר משפטים, אוניברסיטת תל-אביב. מתן שירותי ניהול ופיתוח עסקי לחברות בארץ ובחו"ל (בלגיה, גיאורגיה); סמנכ"ל מכבי ת"א כדורגל בע"מ; מנכ"ל עמותת מועדון הכדורגל מכבי ת"א.
גיל זלצמן	23006737	14 בנובמבר 2011	5 באוגוסט 1967	מנכ"ל רום גבס	לא	תואר ראשון בהנדסה אזרחית, הטכניון חיפה; סמנכ"ל הנדסה ברום גבס.

### 7.3 מורשי חתימה עצמאיים

נכון למועד התשקיף, לא קיימים מורשי חתימה עצמאיים בחברה.

### 7.4 הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים

תקנון החברה, כפי שפורסם על ידי החברה באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך בכתובת: [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il), בדוח מידי מיום 9 באוגוסט 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-081753), המובא התשקיף זה בדרך של הפניה (להלן: "התקנון") כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לחברי הדירקטוריון:

סעיפים בתקנון	הנושא
90 - 80	מספר חברי הדירקטוריון, דרכי מינויים וסיום כהונתם, זכותו של דירקטור למינוי דירקטור חליף תחתיו, זכותו של הדירקטור לשכר בגין כהונתו ומס' הדירקטורים החיצוניים המינימלי בדירקטוריון החברה ומשך כהונתם
97 - 91	סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו, לרבות התוויית מדיניות החברה ופיקוח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, זכותו להאציל מסמכויותיו ו/או ליטול מסמכויותיו של המנהל הכללי
117 - 101	ישיבות הדירקטוריון, לרבות, אופן זימון הישיבות, דרכי כינוסן, סדר היום בישיבות הדירקטוריון, המניין החוקי לפתיחת הישיבה, דרכי ניהולה ואופן קבלת ההחלטות בה
100 - 98	הקמת ועדות הדירקטוריון, סמכויותיהן ואופן פעולתן
134 - 131	מתן פטור מאחריות מראש לנושאי משרה בחברה, ביטוח אחריות נושא משרה, שיפוי בדיעבד של נושאי משרה בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנון והתחייבות מראש לשפות נושא משרה שתוגבל לאירועים ולסכום או לאמת מידה

משרדה הרשום של החברה:

רחוב ירושלים 34, רעננה

עורכי דין ההנפקה:

שמעון ושות', עורכי דין

דרך מנחם בגין 11, מגדל רוגובין תדהר, קומה 23, רמת גן

רואי החשבון של החברה:

קסלמן וקסלמן, רואי חשבון

רחוב המרד 25, מגדל הסחר, תל אביב

## פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

### 8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1.1 לפרטים אודות התגמולים שניתנו בגין התקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2017: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בה או בתאגיד בשליטתה; וכן (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשה עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בס"ק (א) לעיל):

סה"כ * (באלפי ש"ח)	תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים			
	אחר**	דמי ניהול משתנים	דמי ניהול / דמי ייעוץ/ קבועים	תשלום מבוסס מניות	מענק/תמריץ לפי ביצוע	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד נכון למועד הדוח	היקף משרה	תפקיד למועד הדוח	שם
1,263	38	-	-	-	676	549	-	100%	מנכ"ל אינובייט בע"מ, חברה בת של רום גבס חיפוי וקירוי (1997) בע"מ, חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה (להלן: "אינובייט" ו-"רום גבס", בהתאמה)	מר אבנר קינל (ראה הערה (1) להלן)***
1,064	51	-	-	-	411	602	-	100%	מנכ"ל רום גבס	מר גיל זלצמן (ראה הערה (2) להלן)
1,106	-	-	900	206	-	-	-	100%	מנכ"ל החברה	מר ארז תיק (ראה הערה (3) להלן)
508	77	-	-	-	-	431	-	100%	סמנכ"ל ביצוע ברום גבס	מר דורי לבקוביץ (ראה הערה (4) להלן)
500	-	-	500	-	-	-	75.36%	100%	יו"ר דירקטוריון החברה	מר עמוס לוזון (ראה הערה (5) להלן)
267	27	-	240	-	-	-	-	100%	סמנכ"ל כספים של החברה	מר אלון חבר (ראה הערה (6) להלן)

\* סכום התגמול הינו במונחי עלות לחברה המשלמת את התגמולים לנושא המשרה.  
 \*\* סכומי התגמול ברכיב זה מייצגים הוצאות רכב, ולא כוללים החזרי הוצאות (למעט ביחס לרונסון).  
 \*\*\* 49.9% מהון המניות של אינובייט מוחזק על-ידי חברת אפיק מודולרי (א.י.ר) החזקות בע"מ, שהינה, למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, בבעלות מר אבנר קינל, מנכ"ל אינובייט. רום גבס מחזיקה ביתרת 50.1% מהון המניות של אינובייט.

## להלן הערות לנתונים שבטבלה לעיל:

### (1) אבנר קינל – מנכ"ל אינובייט

מר אבנר קינל מכהן כמנכ"ל וכדירקטור באינובייט, המועסק באינובייט החל מחודש מאי 2001. כפי שנמסר לחברה, תנאי העסקתו העיקריים של מר אבנר קינל כמנכ"ל אינובייט הינם כדלקמן: משכורת חודשית בסך של 70,000 ש"ח ברוטו צמודה למדד המחירים לצרכן; מענק שנתי בסך של 5% מהרווח לפני מס של אינובייט, וכן מר קינל זכאי לכך שדירקטוריון אינובייט ידון בסמוך לאחר אישור הדוחות הכספיים השנתיים של אינובייט לשנה שחלפה במתן מענק מיוחד (שהענקתו כפופה לאישור האורגנים המוסמכים באינובייט לפי דין); שימוש ברכב בשווי של עד 300 אלפי ש"ח (צמוד למדד) וטלפון סלולארי; החזר הוצאות; תנאים סוציאליים, ובכלל זה 28 ימי חופשה שנתיים והפרשה לביטוח מנהלים, לקרן פנסיה (כולל אובדן כושר עבודה) ולקרן השתלמות. הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי קצובה. אינובייט ומר אבנר קינל יהיו רשאים לסיים את הסכם ההעסקה בהודעה בכתב בת 120 יום מראש. אינובייט רשאית שלא להעסיק את מר אבנר קינל בתקופת ההודעה המוקדמת (כולה או חלקה).

### (2) גיל זלצמן – מנכ"ל רום גבס

מר גיל זלצמן כיהן כמנכ"ל משותף ברום גבס החל מחודש נובמבר 2011, והחל מחודש יולי 2012 מכהן כמנכ"ל יחיד של רום גבס. כפי שנמסר לחברה, עיקרי תנאי העסקתו של מר גיל זלצמן כמנכ"ל רום גבס (כפי שעודכנו, בתוקף מיום 1 בינואר 2017) הינם:

[א] התמורה: משכורת חודשית בסך של 75,000 ש"ח ברוטו (בהיקף משרה מלאה).

[ב] מענק שנתי: מר זלצמן זכאי לקבל מענק שנתי בסך של 2.5% מהרווח (לפני מס) בדוחותיה הכספיים המאוחדים של רום גבס לשנה הרלוונטית, בניכוי חלק המיעוט.

[ג] מענק לאחר סיום עבודה: במקרה של סיום העסקה ביוזמת מר זלצמן במהלך שנת 2018, יהא זכאי מר זלצמן לתשלום בסך השווה לשכר של 2 חודשי עבודה. במקרה של סיום העסקה ביוזמת מר זלצמן במהלך שנת 2019, יהיה זכאי מר זלצמן לתשלום בסך השווה לשכר של 4 חודשי עבודה. במקרה של סיום העסקת העובד ביוזמת החברה, יהיה זכאי מר זלצמן לתשלום בסך השווה לשכר של 4 חודשי עבודה.

[ד] הוצאות רכב וטלפון: רום גבס העמידה לשימוש של מר זלצמן רכב חברה, ונושאת בהוצאות אחזקתו, כולל גילום המס. בנוסף, זכאי מר זלצמן להחזר הוצאות, ובכללן הוצאות רכב וטלפון.

[ה] תנאים סוציאליים ואחרים: מר זלצמן זכאי לתנאים סוציאליים, ובכלל זה הפרשה לביטוח מנהלים, לקרן פנסיה (כולל אובדן כושר עבודה) ולקרן השתלמות; 26 ימי חופשה שנתית.

[ו] תקופת הודעה מוקדמת: כל אחד מהצדדים רשאי להביא את הסכם ההעסקה לסיום בהודעה מוקדמת של 120 יום מראש.



[ז] אי תחרות: מר זלצמן יהא זכאי למענק בגין התחייבות לאי תחרות לתקופה של שישה חודשים לאחר סיום יחסי עובד מעביד ברום גבס, וזאת בתמורה למענק בסכום בשיעור השווה לשלוש עד ארבע משכורות חודשיות, להפרשות סוציאליות ושימוש ברכב שברשותו לאותה תקופה. רום גבס תהא רשאית על פי שיקול דעתה הבלעדי, לוותר על ההתחייבות לאי תחרות, כולה או חלקה, ועל התשלום בגינה.

### (3) ארז תיק – מנכ"ל החברה

מר ארז תיק החל לכהן כמנכ"ל החברה ביום 1 בפברואר 2017. לפרטים בדבר עיקרי תנאי כהונתו של מר תיק כמנכ"ל החברה כפי שנכללו בזימון לאסיפה כללית של בעלי המניות של החברה שפרסמה החברה בחודש דצמבר 2016 ראה באור 3.טו. לדוחות הכספיים (ביום 1 בפברואר 2017 התקיימה האסיפה האמורה במסגרתה לא אושרו תנאי הכהונה המוצעים למר תיק כמנכ"ל ותנאי ההעסקה אושרו ביום 6 בפברואר 2017 בתוקף החל מיום 1 בפברואר 2017, על-ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה). ראה גם דיווח מידי של החברה מיום 5 בספטמבר 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-090213), אשר המידע על פיו מובא בתשקיף בדרך של הפניה, לעניין הקצאת אופציות שבוצעה בחודש ספטמבר 2017 בנאמנות עבור מר תיק.

### (4) דורי לבקוביץ – סמנכ"ל ביצוע ברום גבס

מר דורי לבקוביץ מכהן כסמנכ"ל ביצוע ברום גבס החל מחודש 1 ביוני 1997 (מועד הקמת רום גבס). כפי שנמסר לחברה, תנאי העסקתו העיקריים של מר דורי לבקוביץ כסמנכ"ל הביצוע ברום גבס הינם כדלקמן: משכורת חודשית (כפי שעודכנה בחודש מאי 2015) בסך של 49,000 ש"ח ברוטו במשרה מלאה; מר לבקוביץ זכאי לקבל ברום גבס אחת לכל שנה קלנדארית בהיקף כפי שייקע על-ידי האורגנים המוסמכים של רום גבס, ככל שיוחלט על הענקתו; רום גבס המעידה לשימושו של מר לבקוביץ רכב כפי שנהוג ברום גבס, והיא נושאת בכל העלויות הקבועות והמשתנות של הרכב (כולל גילום לצרכי מס). בנוסף, רום גבס מספקת למר לבקוביץ טלפון סלולארי ונושאת בהוצאות האחזקה והשימוש במכשיר (ללא גילום לצרכי מס); מר לבקוביץ זכאי לתנאים סוציאליים, כפי שעודכנו, כגון 24 ימי חופשה שנתיים, ימי מחלה, דמי הבראה והחזר הוצאות סבירות אשר הוצאו לצורכי עבודתו. רום גבס מפקידה כספים לביטוחי מנהלים, על חשבון תשלומי אובדן כושר עבודה ומבצעת הפרשות לקרן השתלמות (ללא גילום לצרכי מס). מר לבקוביץ יהא זכאי לפיצויי פיטורים מלאים בכל מקרה שבו תופסק או יפסיק את עבודתו ברום גבס; הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי קצובה. רום גבס ומר לבקוביץ יהיו רשאים לסיים את הסכם ההעסקה בהודעה מוקדמת של 90 יום מראש; אחת לשנה זכאי מר לבקוביץ לקבל משכורת 13 שתשולם בשני חצאים בפסח ובראש השנה.

(5) עמוס לוזון – יו"ר דירקטוריון החברה

מר עמוס לוזון הינו בעל השליטה בחברה המכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה החל מיום 1 בפברואר 2017 (עד למועד האמור כיהן כמנכ"ל החברה ללא תגמול). תנאי כהונתו של מר לוזון כיו"ר הדירקטוריון אושרו על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 8 במאי 2017 (בתוקף מתחילת מועד כהונתו כאמור). לפרטים בדבר עיקרי תנאי העסקתו של מר לוזון, כפי שאושרו כאמור, ראה באור 3.יט. לדוחות הכספיים של רבעון שני 2017.

(6) אלון חבר – סמנכ"ל הכספים

מר אלון חבר החל לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה ביום 1 בינואר 2017. תנאי כהונתו העיקריים של מר חבר הינם כדלקמן: תשלום חודשי בסך 40 אלפי ש"ח (לפרטים אודות עדכון התנאים לאחר יום 30 ביוני 2017, ראו להלן), בצירוף מע"מ כחוק, כנגד חשבונית (בהיקף משרה מלאה); מתן השירותים על-ידי מר חבר הינם במסגרת יחסים שבין מזמין שירותים לקבלן עצמאי ושלא במסגרת יחסי עבודה הנהוגים בין עובד למעביד. לצורך מתן השירותים החברה מעמידה לשימושו של מר חבר רכב כפי שנהוג לגבי מנהלים, ונושאת בעלויות הכרוכות בשימוש רכב, למעט בנטל המס הכרוך בכך; בנוסף, החברה מעמידה למר חבר מכשיר טלפון סלולארי ונושאת בהוצאות סבירות של אחזקה ושימוש במכשיר בהתאם לנהלי החברה (ללא גילום לצרכי מס); מר חבר זכאי ל-24 ימי חופשה שנתיים, 18 ימי מחלה, והחזר הוצאות סבירות; מר חבר התחייב במסגרת הסכם העסקתו לשמירה על סודיות ואי תחרות במשך תקופת מתן שירותיו לחברה ולאחריה; ההסכם הינו לתקופה בלתי קצובה, והחברה ומר חבר רשאים לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת בכתב של מי מהצדדים: לפחות 30 יום מראש במקרה של סיום ההתקשרות במהלך 6 החודשים הראשונים ממועד תחילת השירותים, לפחות 60 יום מראש במקרה של סיום ההתקשרות לאחר חלוף 6 החודשים הראשונים ממועד תחילת השירותים ועד חלוף 12 חודשים ממועד תחילת ההתקשרות, ו-לפחות 90 יום מראש במקרה של סיום ההתקשרות לאחר חלוף 12 חודשים ממועד תחילת ההתקשרות. כמו כן, למר חבר ביטוח אחריות נושאי משרה וכתבי שיפוי ופטור מהחברה, בהתאם למקובל בה ביחס לנושאי המשרה שלה. ביום 27 בנובמבר 2017 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה עדכון לתנאי העסקתו של מר חבר כך שהחל מיום 1 בנובמבר 2017 הוא יהיה זכאי לתשלום חודשי בסך 52.5 אלפי ש"ח, בצירוף מע"מ כחוק, כנגד חשבונית (בהיקף משרה מלאה) (וזאת חלף הסכום של 40 אלפי ש"ח כאמור לעיל).

### 8.1.2 גמול דירקטורים

גמול דירקטורים (גמול השתתפות בישיבות וגמול שנתי) כולל תשלום לדח"צים (ה"ה רות דהן פורטנוי ורון אלעזר קליינפלד), לגבי רינת רמלר (דירקטורית בלתי תלויה)<sup>1</sup>, למר עופר כדורי (דירקטור)<sup>2</sup>, מר שמשון הראל (דירקטור), ולמר אהוד (אודי) ארז (דירקטור בלתי תלוי) בגין כהונתם כדירקטורים בחברה בהתאם לתנאים כדלקמן: גמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים המרביים הקבועים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, בהתאם לסיווגה של החברה. סך הגמול שניתן לכל הדירקטורים של חברה בגין כהונתם כדירקטורים בה בתקופה של שישה חודשים שנתיים ביום 30 ביוני 2017 (למעט גבי' ליה לוזון אשר כיהנה בחברה כדירקטורית בתקופה כאמור ולא קיבלה מהחברה גמול דירקטורים), לרבות ההוצאות הנלוות אליו, הסתכם בסך של כ-364 אלפי ש"ח.

לפרטים אודות הגמול לו זכאי מר עמוס לוזון (יו"ר דירקטוריון), ראו סעיף 8.1.1 לעיל.

לפרטים אודות גמול דירקטורים (גמול השתתפות בישיבות וגמול שנתי) כולל תשלום לדח"צים בגין כהונתם כדירקטורים בחברה שניתנו בגין שנת 2016, ראו תקנה 21 לפרק ד' בדוח תקופתי 2016 (דוח פרטים נוספים), כהגדרתו לעיל.

לפרטים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה הבכירה ולבעלי העניין אשר היו מועסקים בחברה בשנים 2016 ו-2015, ראו תקנה 21 לפרק ד' בדוח תקופתי 2016 (דוח פרטים נוספים), כהגדרתו לעיל, ותקנה 21 לפרק ד' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 (דוח פרטים נוספים), אשר פורסם ביום 30 במרץ 2016 (מספר אסמכתא: 2016-01-020223), הנכללות בתשקיף זה בדרך של הפניה, בהתאמה.

### 8.1.3 פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה

לפרטים אודות פטור, שיפוי וביטוח אחריות נושאי המשרה בחברה ראו תקנה 29א(ד) בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) בדוח תקופתי 2016 (כהגדרתו לעיל).

<sup>1</sup> בגין כהונתה כדירקטור בלתי תלויה בחברה עד ליום 29 במרץ 2017.

<sup>2</sup> בגין כהונתו כדירקטור החל מיום 8 במרץ 2017.

## 8.2 עסקאות עם בעלי שליטה

לפרטים כאמור בתקנה 22 לתקנות הדוחות, לפי מיטב ידיעת החברה, ביחס לכל עסקה אשר התאגיד התקשר בה במהלך השנתיים שקדמו לתאריך התשקיף או שהיא עדיין בתוקף במועד התשקיף ראו תקנה 22 בפרק ד' לדוח תקופתי 2016 (דוח פרטים נוספים), כהגדרתו לעיל, הנכללת בדוח זה בדרך של הפניה, ביאור 30.ד. לדוחות הכספיים המצורפים לדוח תקופתי 2016 וכן את ההתקשרויות שלהלן:

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעל השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.	ביום 30 במרץ 2017 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, וביום 8 במאי 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, עדכון למדיניות התגמול של החברה כך שתאפשר תגמול ליו"ר דירקטוריון פעיל, ואת תנאי הכהונה בחברה של מר עמוס לוזון (יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה), במסגרתם יהיה זכאי מר לוזון בתמורה לשירותיו כיו"ר דירקטוריון החברה, לרבות בגין שירותיו כדירקטור ו/או נושא משרה בכל חברה מוחזקת של החברה, תשלם החברה למר לוזון תשלום חודשי קבוע בסך של 100 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), כנגד חשבונית מס כחוק, וזאת בהיקף שירותים המקביל ל-100% משרה.	למר עמוס לוזון עניין אישי באישור התקשרות החברה הנובע מעצם היותו צד להתקשרות האמורה.	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 באפריל 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-029263), אשר המידע על פיו מובא בתשקיף בדרך של הפניה.
ועדת הביקורת (כעסקה לא חריגה) ודירקטוריון החברה.	ביום 27 באוגוסט 2017 אישרה עדת הביקורת וביום 30 באוגוסט 2017 אישר דירקטוריון החברה, הארכה לתקופה של שנה נוספת, היינו עד ליום 15 בספטמבר 2018, להלוואה קיימת מבעלת השליטה בחברה, בסך של 12.6 מיליון ש"ח (להלן: " <b>ההלוואה הקיימת</b> "), שנטלה החברה לטובת תשלום תמורה לרכישת זכויות במקרקעין במתחם הפיל (רחוב בני אפרים בתל אביב), בתנאים זהים (גב אל גב) לתנאי הלוואה שנטלה בעלת השליטה מבנק הפועלים לצורך העמדת הלוואה לחברה (להלן: " <b>ההלוואה שנטלה בעלת השליטה</b> "). על אף האמור, נוכח העובדה כי ההלוואה שנטלה בעלת השליטה הוארכה עד ליום 31 בינואר 2018, ביום 27 בנובמבר 2017 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי עד לחודש ינואר 2018 ההלוואה הקיימת תמשיך להיות בתנאי גב-אל-גב לתנאי ההלוואה שנטלה בעלת השליטה. ככל שהבנק יאריך את ההלוואה שנטלה בעלת השליטה לתקופה ארוכה יותר (באותם תנאים), ההלוואה הקיימת תמשיך להיות בתנאי גב-אל-גב לתנאי ההלוואה שנטלה בעלת השליטה. במקרה שהבנק לא יאריך את ההלוואה שניתנה לבעלת השליטה מעבר לחודש ינואר 2018 (או עד כל מועד אחר לפני חודש יוני 2018), בעלת השליטה תמשיך להעמיד את ההלוואה לטובת החברה לפחות עד חודש יוני 2018, ובתקופה הזו ההלוואה לא תישא ריבית.	ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ (חברה) בשליטתו של מר עמוס לוזון, שבאמצעותה הוא מחזיק במניות החברה) הינה צד להתקשרות האמורה.	לפרטים נוספים אודות ההלוואה הקיימת, ראו 3.ז. לדוחות הכספיים וכן באור באור 8.א(1)(6) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, המצורפים לתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח תקופתי 2016, כהגדרתו לעיל.

בהמשך לאמור בבאור 2.30(ז4) (באור יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים) לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח תקופתי 2016, בהתייחס לעסקאות זניחות, להלן עדכון בדבר התקשרויות זניחות נוספות של החברה בשנים 2016 ו-2017 עם נותני שירותים מסוימים, אשר למיטב ידיעת החברה נותנים ו/או נתנו שירותים גם לבעלת השליטה ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ ו/או לחברה אשר מר שמשון הראל, סגן יו"ר דירקטוריון החברה, הינו בעל עניין ונושא משרה בה, בעבר ו/או בתקופות האמורות: (א) התקשרות עם משווקת של יחידות הדיור בפרויקטים של החברה, תמורת שיעור מוסכם ממחירי מכירת היחידות (סך התשלומים של החברה למשווקת בשנים 2016 ו-2017 הסתכמו בכ-212 וכ-333 אלפי ש"ח, בהתאמה); (ב) התקשרות עם חברת פיקוח פרויקטים לשם ניהול פרויקטים ביזמות החברה (סך התשלומים של החברה לחברת הפיקוח האמורה בשנים 2016 ו-2017 הסתכמו בכ-817 וכ-1,529 אלפי ש"ח, בהתאמה); (ג) התקשרות עם ממתגת לפרויקטי מיתוג מסוימים (סך התשלומים של החברה לממתגת בשנים 2016 ו-2017 הסתכמו בכ-42 אלפי ש"ח כל שנה); (ד) התקשרות עם מודד מקרקעין בפרויקטי היזמות של החברה (סך התשלום של החברה למודד בשנת 2017 הסתכם בכ-72 אלפי ש"ח). העסקאות האמורות אושרו ביום 27 בנובמבר 2017 על ידי דירקטוריון החברה לאחר שוועדת הביקורת קבעה כי לא מדובר בעסקאות חריגות.

### **8.3 החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין בחברה**

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקות בעלי עניין במניות ובניירות ערך המיירים של החברה ו/או חברת בת ו/או חברה קשורה, סמוך למועד פרסום התשקיף ובתאריך שקדם ב-12 חודשים למועד כאמור הן, בהתאמה, כמפורט בסעיף 3.3 בפרק 3 לעיל וכמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 13 באוקטובר 2016 (מספר אסמכתא: 2016-01-063270), אשר המידע על פיו מובא בתשקיף בדרך של הפניה.

## פרק 9 – דו"חות כספיים

- 9.1 **הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף**
- 9.1.1 הדו"חות הכספיים הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה בהתאם לתקנה 60 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי התשקיף"), הינם:
- 9.1.1.1 הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 (להלן: "הדוחות הכספיים השנתיים 2016"), הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, כפי שפורסם ביום 23 במרץ 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-024235) (להלן: "דוח תקופתי 2016").
- 9.1.1.2 הדוח על המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים") של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח תקופתי 2016.
- 9.1.1.3 הדוחות הכספיים השנתיים של דוראד אנרגיה בע"מ, חברה מוחזקת בשיעור של 9.375% על ידי החברה (בעקיפין) (להלן: "דוראד") ליום 31 בדצמבר 2016, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח תקופתי 2016.
- 9.1.1.4 הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2017 (להלן: "הדוחות הכספיים של רבעון שני 2017"), הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני של שנת 2017, כפי שפורסם בדיווח מידי מיום 30 באוגוסט 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-088809) (להלן: "דוח רבעון שני 2017").
- 9.1.1.5 הדוח על המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 38 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים של החברה ליום 30 ביוני 2017, הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח רבעון שני 2017.
- 9.1.1.6 הדוחות הכספיים ביניים של דוראד ליום 30 ביוני 2017, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח רבעון שני 2017.
- 9.1.2 הדוחות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה בהתאם לתקנה 60 לתקנות פרטי התשקיף הינם:
- 9.1.2.1 דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתוספת הצהרות מנהלים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 נכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח תקופתי 2016.
- 9.1.2.2 דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתוספת הצהרות מנהלים לתקופת הביניים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017 נכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח רבעון שני 2017.

- 9.1.3 הדוחות הכספיים בינניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2017, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח הרבעוני של החברה לרבעון השלישי של שנת 2017, ראו דיווח מיידי מיום 27 בנובמבר 2017 (מספר אסמכתא: 2017-01-110577)(להלן: "דוח רבעון שלישי 2017").
- 9.1.4 הדוח על המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 38 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2017, הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח רבעון שלישי 2017.
- 9.1.5 הדוחות הכספיים בינניים של דוראד ליום 30 בספטמבר 2017, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח רבעון שלישי 2017.
- 9.1.6 לסעיף 9.2 להלן מצורף מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, לכלול בתשקיף בדרך של הפניה את דוחות רואה החשבון המבקר ואת דוחות הסקירה, לפי העניין, לכל אחד מהדוחות המפורטים בסעיף 9.1.1 לעיל, אשר נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.
- 9.1.7 לסעיף 9.3 להלן מצורף מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של דוראד, לכלול בתשקיף בדרך של הפניה את דוח רואה החשבון המבקר ואת דוח הסקירה, לדוח המפורט בסעיף 9.1.1 לעיל, אשר נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.
- 9.1.8 לסעיף 9.4 להלן מצורף דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי התשקיף, בדבר אירועים שאירעו לאחר תאריך המאזן ולאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים רבעון שני 2017.







27 בנובמבר 2017

לכבוד  
קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ  
רעננה

א.ג.נ

הנדון: הסכמה להכללה של דוח רואי חשבון בתשקיף מדף של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ  
(להלן - "החברה") אשר יפורסם בחודש נובמבר 2017

כרואי החשבון של החברה ולבקשתה, הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף המדף של החברה (להלן - "התשקיף") שבנדון, אשר יפורסם בחודש נובמבר 2017, של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- א. דוח רואה החשבון המבקר מיום 23 במרץ 2017 על דוחות כספיים מאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- ב. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 23 במרץ 2017 על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים מיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- ג. דוח רואה החשבון המבקר מיום 23 במרץ 2017 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2016.
- ד. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 30 באוגוסט 2017 על דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2017 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- ה. דוח סקירה מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 30 באוגוסט 2017 על המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2017 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.
- ו. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 27 בנובמבר 2017 על דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- ז. דוח סקירה מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 27 בנובמבר 2017 על המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה יכלול בתשקיף המדף של החברה אשר יפורסם בחודש נובמבר 2017.

בברכה,

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
**PwC Israel**

קסלמן וקסלמן, מגדל הסחר, רחוב המרד 25, תל-אביב 6812508, ישראל, ת.ד. 50005 תל-אביב 6150001  
טלפון: +972-3-7954555, פקס: +972-3-7954556, [www.pwc.com/il](http://www.pwc.com/il)





## קדרון ושות' רואי חשבון

רחוב המסגר 9  
תל אביב 67776  
טלפון 03-6370606  
פקסימיליה 03-6370600

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

27 בנובמבר 2017

לכבוד  
הדירקטוריון של  
דוראד אנרגיה בע"מ  
בני ברק

א.ג.נ.,

### הנדון: תשקיף מדף של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן: "תשקיף המדף" ו-"קבוצת לוזון", בהתאמה) אשר יפורסם בחודש נובמבר 2017

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף המדף שבנדון, אשר יפורסם בחודש נובמבר 2017, של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 2 במרס 2017 על הדוחות הכספיים של דוראד אנרגיה בע"מ לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016.

(2) דוח סקירה מיום 2 באוגוסט 2017 על מידע כספי תמציתי של דוראד אנרגיה בע"מ ליום 30 ביוני 2017 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(3) דוח סקירה מיום 6 בנובמבר 2017 על מידע כספי תמציתי של דוראד אנרגיה בע"מ ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה ייכלל בתשקיף המדף של קבוצת לוזון אשר יפורסם בחודש נובמבר 2017.

בכבוד רב,

קדרון ושות'  
רואי חשבון

סומך חייקין  
רואי חשבון

**דוח אירועים בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר חתימת הדוחות הכספיים**

**המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2017**

נכון למועד התשקיף לא אירעו אירועים מהותיים ממועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2017, שנחתמו ביום 30 באוגוסט 2017, למעט כמפורט בביאורים 1.ג., 1.ו., 1.ז., 1.ח., 3.א., 3.ז., 3.ט., 3.יד., 3.טו.2(ד), 3.יז., 3.כב., 3.כד., 3.כו., 6.א., 6.ח. של הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2017 הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח רבעון שלישי 2017.

---

ארז תיק

מנכ"ל

27 בנובמבר 2017

---

עמוס לוזון

יו"ר דירקטוריון

## פרק 10 – פרטים נוספים

### 10.1 חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

Israel Shimonov  
Amir Bartov  
Oren Elkabetz  
Jonathan Robinson  
Nir Cohen Sasson  
Dudi Berland  
Ayana Wechsler  
Corinne Bitton  
Liron Azriel  
Shimrit Melman  
Ran Felder  
Barak Baruch  
Ayelet Berkovits  
Maayan Blumenfeld  
Benjamin Ben Zimra  
Ben Peleg  
Karen Kaplan  
Ido Lachman  
Yonatan Gelbach  
Nimrod Zach  
-----  
Igor Katz,  
head of Professional Dept.

**SHIMONOV & Co.**  
law firm

מגדל רוגובין תדרה, קומה 23, דרך מנחם בגין 11, רמת גן 52681  
Rogovin Tidhar Tower, 23rd fl.  
11 Menachem Begin Rd., Ramat Gan 52681  
טל: 972-3-6111000 Tel: פקס: 972-3-6133355 Fax:  
דוא"ל: mail@shimonov.com E-mail:

www.shimonov.com

ישראל שמענוב  
אמיר ברטוב  
אורן אלקבץ  
יונתן רובינזון  
ניר כהן ששון  
דודי ברלנד  
עיינה וקסלר  
קורין ביטון  
לירון עזריאל  
שמרית מלמן  
רן פלדר  
ברק ברוך  
איילת ברקוביץ  
מעין בלומנפלד  
בנימין בן זמרה  
בן פלג  
קרון קפלן  
עידו לכמן  
יונתן גלבך  
נמרוד צח  
-----  
איגור כץ,  
מנהל מחלקה מקצועית  
לכבוד  
קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ  
רחוב ירושלים 34  
רעננה

רמת גן, 28 בנובמבר 2017  
מספרנו: 5141

ג.א.נ.,

**הנדון: תשקיף מדף של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (להלן: "ניירות הערך המוצעים",  
"תשקיף המדף" ו-"החברה", בהתאמה)**

לבקשתכם, הרינו לאשר בזאת בקשר לתשקיף המדף, כי למועד תשקיף המדף הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.  
הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

קורין ביטון, עו"ד רן פלדר, עו"ד

שמענוב ושות' - עורכי-דין

## **10.2 הוצאות ההנפקה**

בהתאם להוראות סעיף 4 לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשס"ו-2005, תוספת האגרה תשולם בעד ניירות ערך שיוצעו על פי תשקיף המדף במועד פרסום דוח הצעת מדף מכוחו בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות אלה.

## **10.3 דמי עמלות בקשר לניירות ערך המוצעים וניירות ערך אחרים**

10.3.1 מלבד ההוצאות הקשורות בפרסום תשקיף מדף זה, החברה לא נשאה בהוצאות כלשהן בקשר עם הצעת ניירות ערך של החברה מכוחו ולא קיבלה על עצמה התחייבויות לשלם עמלה על ניירות הערך האמורים.

10.3.2 החברה לא שילמה או התחייבה לשלם בשנתיים האחרונות דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה, למעט עמלות התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים וכן עמלות למפיצים ששולמו בקשר עם הצעת אגרות החוב (סדרה ח') לציבור מכח תשקיף להשלמה של החברה מיום 30 בנובמבר 2016, כפי שתוקן ביום 19 בינואר 2017, והודעה משלימה של החברה מיום 24 בינואר 2017, וששולמו בקשר עם הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ח') לציבור מכח תשקיף להשלמה של החברה מיום 30 במאי 2017, כפי שתוקן ביום 13 ביולי 2017, והודעה משלימה של החברה מיום 16 ביולי 2017.

## **10.4 הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים**

בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה למזומנים, למעט 11,724,991 כתבי אופציה (סדרה 12/16) לרכישת 11,724,991 מניות של החברה שהוקצו ביום 5 בספטמבר 2017 למר ארז תיק על ידי החברה במסגרת תנאי כהונתו כמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.3 בפרק 3 לעיל.

## **10.5 עיון במסמכים**

עותק מהתשקיף וכן מכל חוות דעת הנזכרת בתשקיף וכן תקנון ההתאגדות של החברה ניתנים לעיון באתר ההפצה של רשות ניירות ערך [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il) ובמשרדי החברה ברחוב ירושלים 34, רעננה, בשעות העבודה המקובלות.

## **10.6 הסכמה להכללת הערכת שווי בדרך של הפנייה**

27 בנובמבר 2017

לכבוד  
קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ ("החברה")

הנדון: הסכמה להכללה (על דרך של הפניה) של עבודת הקצאה של עלות רכישה (PPA) ושל הערכת שווי שנעשתה בקשר עם ההלוואה שהועמדה לחברה, בתשקיף מדף של החברה (להלן: "תשקיף המדף")

הרינו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (בדרך של הפניה), בתשקיף המדף שיתפרסם עד לא יאוחר מתום חודש נובמבר 2017, של עבודתנו בדבר ההקצאה של עלות הרכישה (PPA) של חברת Ronson Europe N.V. ליום 23 בדצמבר 2016, שנחתמה בחודש מרץ 2017, כפי שצורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016, וכן של עבודתנו בדבר הערכת שווי שנעשתה בקשר עם ההלוואה שהועמדה לחברה על ידי גזית-גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ ליום 26 בספטמבר 2017, שנחתמה בחודש נובמבר 2017, כפי שצורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2017.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה ייכלל בתשקיף המדף.

בברכה,

פרומתאום ייעוץ כלכלי בע"מ

## פרק 11 - חתימות

### החברה:

קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ

\_\_\_\_\_

### הדירקטורים:

עמוס לוזון

\_\_\_\_\_

שמשון הראל

\_\_\_\_\_

עופר כדורי

\_\_\_\_\_

רות דהן פורטנוי

\_\_\_\_\_

אהוד (אודי) ארז

\_\_\_\_\_

ליה לוזון

\_\_\_\_\_

רון אלעזר קליינפלד

\_\_\_\_\_