



## **קבוצת אשדוד בע"מ ("החברה")**

### **תשקיף מדף**

מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות של החברה, 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 החברה, כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים (יחדיו להלן: "ניירות הערך").

לגורמי הסיכון הבאים עשויה להיות השפעה גדולה על עסקי החברה. **סיכוני מאקרו**: (1) האטה ומיתון במשק ואי וודאות כלכלית; (2) המצב הביטחוני; (3) חשיפה לשינויים במדדים רלוונטיים ושינויים בשערי החליפין. לפרטים נוספים ראו סעיף 23 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 אשר פורסם ביום 30 במרץ 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-027433), המובא בתשקיף זה על דרך של הפניה (להלן: "הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016").

לפרטים אודות מגבלות החלות על חלוקת דיבידנד על ידי החברה, ראו סעיף 1.5 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

אגרות החוב של החברה מדורגות על ידי סטנדרד & פורס מעלות בע"מ בדירוג "ilA" יציב. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.4 לתשקיף מדף זה להלן.

עותק מתשקיף המדף עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, שכתובתו [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il) ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו [www.tase.co.il](http://www.tase.co.il).

**תאריך התשקיף: 27 בפברואר, 2018**

## תוכן עניינים

|    |   |           |
|----|---|-----------|
|    | <b>מבוא</b>   | <b>1.</b> |
| 4  | 1.1 כללי  |           |
| 4  | 1.2 היתרים ואישורים   |           |
| 5  | 1.3 הון המניות  |           |
| 6  | 1.4 איגרות חוב  |           |
| 9  | <b>הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף</b>                                 | <b>2.</b> |
| 10 | <b>הון החברה</b>  | <b>3.</b> |
| 10 | 3.1 הון המניות הרשום והמונפק של החברה נכון לתאריך התשקיף                |           |
| 10 | 3.2 התפתחויות בהון החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף                |           |
| 10 | 3.3 בעלי עניין המחזיקים בניירות הערך של החברה                           |           |
| 10 | 3.4 השליטה בחברה  |           |
| 11 | 3.5 הסכמים בנוגע למניות החברה   |           |
| 12 | 3.6 שער הבורסה של מניות החברה   |           |
| 13 | <b>הזכויות הנלוות למניות החברה ותקנון החברה</b>                         | <b>4.</b> |
| 13 | 4.1 הזכויות הנלוות למניות החברה   |           |
| 13 | 4.2 הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות              |           |
| 15 | <b>ייעוד תמורת ההנפקה</b>   | <b>5.</b> |
| 15 | 5.1 תמורת ההצעה   |           |
| 15 | 5.2 ייעוד התמורה  |           |
| 15 | 5.3 סכום מינימאלי   |           |
| 16 | <b>פרטים על החברה ופעילותה</b>  | <b>6.</b> |
| 16 | 6.1 פרטים אודות תיאור עסקי התאגיד                                       |           |
| 17 | 6.2 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה                                 |           |
| 18 | 6.3 פרטים בדבר חברות בנות של החברה וחברות קשורות                        |           |
| 21 | <b>ניהול החברה</b>  | <b>7.</b> |
| 21 | 7.1 פרטים אודות הדירקטורים של החברה                                     |           |
| 23 | 7.2 הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים |           |
| 24 | 7.3 נושאי משרה בכירה בחברה  |           |
| 24 | 7.4 נושאי משרה שכהונתם הופסקה בשנת 2017                                 |           |

|    |   |            |
|----|---|------------|
| 24 | מורשי החתימה של החברה   | 7.5        |
| 24 | רואי החשבון של החברה  | 7.6        |
| 25 | משרד רשום   | 7.7        |
| 26 | <b>בעלי עניין בחברה</b>   | <b>8.</b>  |
| 26 | תגמולים לבעלי עניין, לנושאי משרה בכירה                            | 8.1        |
| 29 | תגמולים לבעלי עניין   | 8.2        |
| 29 | תגמול נושאי משרה בכירה לאחר יום 30 בספטמבר 2017 ועד לפרסום התשקיף | 8.3        |
| 30 | עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש עניין בהן               | 8.4        |
| 31 | <b>דוחות כספיים</b>   | <b>9.</b>  |
| 31 | הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף המדף על דרך ההפניה                  | 9.1        |
| 31 | דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על דרך ההפניה                    | 9.2        |
| 32 | מכתב הסכמה להכללה של רואה החשבון המבקר של החברה                   | 9.3        |
| 34 | דוח אירועים   | 9.4        |
| 36 | הערכות שווי והסכמה להכללתן  | 9.5        |
| 37 | <b>פרטים נוספים</b>   | <b>10</b>  |
| 37 | חוות דעת משפטית   | 10.1       |
| 38 | אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף                                  | 10.2       |
| 38 | עיון במסמכים  | 10.3       |
| 39 | <b>חתימות</b>   | <b>11.</b> |

## **פרק 1 - מבוא**

### **1.1. כללי**

קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "החברה" או "הקבוצה") הינה חברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות התשנ"ט-1999.

### **1.2. היתרים ואישורים**

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות, הדרושים על פי כל דין לפרסום תשקיף מדף זה (להלן: "התשקיף"). תשקיף זה הינו תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23א(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") והצעת ניירות ערך על פיו, תיעשה על פי דוחות הצעת מדף בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה.

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

החברה פנתה אל הבורסה בבקשה למתן אישור עקרוני, המתייחס לרישום למסחר של מניות החברה, 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 החברה, כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה למימוש למניות החברה, כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים (להלן: "ניירות הערך"), שיוצעו באמצעות דוח הצעת מדף (יחדיו להלן: "האישור העקרוני").

**אין לראות באישור העקרוני של הבורסה לפרטים המובאים בתשקיף זה, או למהימנותם, או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה, או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף זה או שיוצעו באמצעות דוח הצעת מדף.**

מתן אישור הבורסה בקשר לניירות הערך אשר יוצעו (אם יוצעו) על פי דוחות הצעת מדף, אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך האמורים למסחר, והרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום למסחר על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005.

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

### 1.3. הון המניות

1.3.1. להלן פרטים אודות הון החברה, נכון למועד פרסום התשקיף :

כל מניות החברה הן מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

| הון המניות<br>המונפק והנפרע<br>(ש"ח) | הון המניות המונפק<br>והנפרע (ע.נ.) | הון המניות<br>הרשום (ש"ח) | הון המניות<br>הרשום (ע.נ.) |   |
|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---|
| 825,875.98                           | 82,587,598                         | 49,870,000                | 4,987,000,000              | מניות<br>רגילות בנות<br>0.01 ש"ח<br>ע.נ. כל אחת |
| -                                    | -                                  | 400,000                   | 40,000,000                 | מניות<br>בכורה בנות<br>0.01 ש"ח<br>ע.נ. כל אחת  |

1.3.2. הרכב ההון העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2017 (באלפי ש"ח) הינו כדלקמן :

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| 56,970                  | הון המניות המונפק והנפרע |
| 553,581                 | פרמיה על מניות           |
| 1,049,078               | יתרת רווח                |
| (187,643)               | קרנות                    |
| 960,805                 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| <b><u>2,432,791</u></b> | <b>סה"כ הון</b>          |

# 1.4. איגרות חוב

1.4.1. להלן פרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה ושהינן במחזור, נכון ליום 30 בספטמבר 2017 וליום פרסום התשקיף:

| סדרה (מס' הערה) | סדרה מהותית | מועד הנפקה                               | ע.ג. בעת ההנפקה | ע.ג. ליום 30.9.2017 | ע.ג. משוער (לפי תנאי ההצמדה) באלפי ש"ח ליום 30.9.2017 | סכום ריבית צבורה באלפי ש"ח ליום 30.9.2017 | ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח) | שוי בורסאי ליום 30.9.2017 (באלפי ש"ח) | שוי נכון בסמוך למועד פרסום התשקיף (22.2.2018) (באלפי ש"ח) | סוג ריבית וריבית אפקטיבית              | התחייבות לתשלום נוסף | מועדי תשלומי הקרן   | מועדי תשלומי ריבית   | תנאי ההצמדה  | האם המירות לני"ע אחר | האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה          |
|-----------------|-------------|--|-----------------|---------------------|---|---|---|---------------------------------------|---|--|----------------------|---|--|--|----------------------|---|
| א' (1)          | כן          | 28.5.14<br>27.7.15<br>18.7.16<br>26.9.16 | 603,074,000     | 569,573,239         | 569,573   | 5,356                                     | 559,042                                       | 589,224                               | 555,907 (ע.ג.)<br>(*) (536,072,478)                       | שיעור ריבית שנתית 2.4%                 | -                    | בכל שישה חודשים החל מיום 10.5.17 ועד ליום 10.11.25 (כולל) | בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.11.25 (כולל) | מדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15.5.14 בגין חודש אפריל 2014 | לא                   | כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') |
| ב' (2)          | כן          | 28.5.14<br>27.7.15<br>21.2.16            | 1,207,072,000   | 965,657,600         | 965,658   | 15,890                                    | 949,702                                       | 1,051,601                             | 1,033,833   | שיעור ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2% | -                    | בכל שנה החל מיום 10.5.16 ועד ליום 10.5.25 (כולל)          | בכל שישה חודשים החל מיום 10.11.14 ועד ליום 10.5.25 (כולל)  | לא צמוד  | לא                   | כן, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') |
| ג' (3)          | כן          | 19.2.17                                  | 263,563,000     | 263,563,000         | 263,563   | 2,371                                     | 261,139                                       | 286,809                               | 283,567   | שיעור ריבית שנתית 4.3%                 | -                    | בכל שישה חודשים החל מ-15.7.19 ועד 15.1.29 (כולל)          | בכל שישה חודשים החל מ-15.7.17 ועד 15.1.29 (כולל)           | לא צמוד  | לא                   | כן, ראו סעיף 2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') |
| <b>סה"כ:</b>    |             |  |                 |                     |   |   |   |                                       |   |  |                      |   |  |  |                      |   |
|                 |             |  | 2,073,709,000   | 1,798,793,839       | 1,798,794   | 23,617                                    | 1,769,883                                     | 1,927,634                             |   |  |                      |   |  |  |                      |   |

(\*) בהתחשב בפרעון קרן שחל בנובמבר 2017.

(1) הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה א') של החברה, תעמוד על שיעור של 1.2% אשר תשולם ביום 10 לחודש מאי וביום 10 לחודש נובמבר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2025 (כולל) כאשר התשלום הראשון שולם ביום 10 בנובמבר 2014, בגין התקופה המתחילה ביום 29 במאי, 2014 (יום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור), והמסתיימת ביום 9 בנובמבר, 2014, והיה בשיעור של 1.078%, כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו. יובהר כי אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון (קרב) ב-18 תשלומים חצי שנתיים (כאשר התשלום הראשון בוצע ביום 10 במאי, 2017, והתשלום האחרון ביום 10 בנובמבר, 2025) כאשר כל אחד מ-17 התשלומים הראשונים על חשבון קרן אגרות החוב (סדרה א') יהיה על סך 5.55500% כל אחד והתשלום האחרון יהיה על סך של 5.56500% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה א') הכולל.

(2) הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ב') של החברה תעמוד על שיעור של 2.1% אשר תשולם ביום 10 לחודש מאי וביום 10 לחודש נובמבר של כל אחת מהשנים 2014-2025 (כולל) כאשר התשלום הראשון שולם ביום 10 בנובמבר 2014, בגין התקופה המתחילה ביום 29 במאי, 2014 (יום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור), והמסתיימת ביום 9 בנובמבר, 2014, והיה בשיעור של 1.89%, כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון (קרב) ב-10 תשלומים שנתיים (כאשר התשלום הראשון בוצע ביום 10 במאי, 2016, והתשלום האחרון ביום 10 במאי, 2025) כאשר כל אחד מהתשלומים יהיה על סך של 10% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ב') הכולל.

(3) הריבית החצי שנתית בגין אגרות החוב (סדרה ג') של החברה תעמוד על שיעור של 2.15% אשר תשולם ביום 15 לחודש יולי וביום 15 לחודש ינואר של כל אחת מהשנים 2017-2029 (כולל). כאשר התשלום הראשון שולם ביום 15 ביולי, 2017, בגין התקופה המתחילה ביום 19 בפברואר 2017 (יום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור), והמסתיימת ביום 14 ביולי, 2017, והיה בשיעור של 1.72%, כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו. יובהר כי אגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפירעון (קרב) ב-20 תשלומים חצי שנתיים שווים (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 15 ביולי, 2019, והתשלום האחרון ביום 15 בינואר, 2029) כאשר כל אחד מהתשלומים יהיה על סך של 5% מסכום קרן אגרות החוב (סדרה ג') הכולל.

#### עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות:

1. ליום 30 בספטמבר 2017, ההון העצמי המאוחד של החברה (כלל זכויות מיעוט) הסתכם לכ- 2.4 מיליארד ש"ח.
2. ליום 30 בספטמבר 2017, יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר [כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים ובשטרי הנאמנות]) הסתכם לכ-26.6%.
3. ליום 30 בספטמבר 2017, יחס החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לסך המאזן המאוחד של החברה הסתכם לכ-43.1%.

#### 1.4.2. דרוג אגרות החוב:

| סדרה | דירוג במועד ההנפקה | דירוג במועד דוח זה | שם החברה המדרגת             | תאריך מתן הדירוג |
|------|--------------------|--------------------|-----------------------------|------------------|
| א'   | A תחזית יציבה      | A תחזית יציבה      | סטנדרד & פורס<br>מעלות בע"מ | 19.4.2017        |
| ב'   | A תחזית יציבה      | A תחזית יציבה      | סטנדרד & פורס<br>מעלות בע"מ | 19.4.2017        |
| ג'   | A תחזית יציבה      | A תחזית יציבה      | סטנדרד & פורס<br>מעלות בע"מ | 19.4.2017        |

1.4.3. לפרטים נוספים אודות איגרות החוב שהנפיקה החברה ושהינן במחזור נכון למועד פרסום תשקיף זה, ראו סעיף 10 לדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון השלישי 2017, כפי שפורסם ביום 30 בנובמבר 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-111942), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה וכן ראו סעיף 5.7 לשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), לשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') שצורפו כנספח א' וכנספח ב', בהתאמה, לתשקיף להשלמה של החברה מיום 25 במאי 2014 (אסמכתא מס': 2014-01-072471) וכן סעיף 5.6.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') שצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 15 בפברואר 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-014359).



## **פרק 2 - הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף**

על פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו לציבור על פי דוח הצעת מדף מניות רגילות של החברה, 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 רגילות של החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה או לאגרות חוב להמרה של החברה, וניירות ערך מסחריים (יחדיו להלן: **"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

#### 3.1 הון המניות הרשום והמונפק של החברה נכון לתאריך התשקיף

לפרטים אודות הון המניות הרשום והון המניות המונפק והנפרע של החברה נכון לתאריך התשקיף, ראו סעיף 1.3.1 לעיל.

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

3.2.1 ביום 13 בספטמבר 2017, אישרה האסיפה הכללית את תיקון סעיף 15 לתקנון החברה כך שהון המניות הרשום יכלול, בנוסף למניות הרגילות של החברה גם מניות בכורה. לעניין זה "מניות בכורה" - מניות המקנות זכות עדיפה לדיבידנדים ואינן מקנות זכויות הצבעה. הזכויות הנלוות למניות יהיו בהתאם להחלטת הדירקטוריון בכפוף להוראות חוק החברות והתקנות מכוחות וכן בכפוף להוראות תקנון החברה.

3.2.2 במהלך שלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף לא חל כל שינוי ו/או התפתחות בהון הרשום של החברה, למעט כמפורט להלן:

| תאריך     | מהות השינוי  | סוג המניה    | ערך נקוב            | סה"כ הון רשום בש"ח |
|-----------|--|--------------|---------------------|--------------------|
| 13.9.2017 | הון המניות הרשום של החברה כולל מניות בכורה   | מניות בכורה  | 0.01 ש"ח ע.נ כל אחת | 400,000            |
| 13.9.2017 | צמצום הון המניות הרגילות של החברה כחלק משינוי סיווג הון המניות של החברה והוספת מניות בכורה | מניות רגילות | 0.01 ש"ח ע.נ כל אחת | 49,870,000         |

3.2.3 בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף לא חלו שינויים בהון המונפק של החברה.

#### 3.3 בעלי עניין המחזיקים בניירות הערך של החברה

לפרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, אודות אחזקות בעלי העניין בניירות הערך של החברה ליום התשקיף, ראו דיווח מיידי של החברה בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 7 בינואר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-002331), הנכלל בזאת בדרך של הפניה (להלן: "מצבת החזקות").

#### 3.4 השליטה בחברה

3.4.1 למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה בה הינה יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופיתוח בע"מ (להלן: "יונדקו") אשר מחזיקה, בכ- 58.72% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

3.4.2 למיטב ידיעת החברה, יונדקו הינה חברה פרטית הרשומה בישראל, כאשר הבעלות המלאה בהון המניות המונפק והנפרע שלה רשומה על שם מרגן נכסים ואחזקות בע"מ (להלן: "מרגן"). הבעלות בהון המניות המונפק והנפרע של מרגן הינה כדלקמן: (1)

33.33% מוחזקים בידי השקעות רנה וחיים גירון (1977) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של גיל גירון ודפנה לוי באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ושליטתם המלאה; (2) 33.33% מוחזקים בידי השקעות נוסבאום בתיה ויחזקאל (1982) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של אברהם נוסבאום ומיכל זהבי באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ושליטתם המלאה; (3) 15.31% מוחזקים בידי השקעות משורר (1982) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של ליפא ויהודית משורר, ירון משורר וסיגל משורר באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ושליטתם המלאה; (4) 10.93% מוחזקים בידי אבן נייר ומספריים בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של יונתן רובין, יורם רובין ונעמה (רובין) לימון באמצעות חברות בבעלותם ושליטתם המלאה; (5) 7.10% מוחזקים בידי השקעות מייבלום (1981) בע"מ, חברה פרטית בשליטתן המלאה של נורית מור, ורדה ליפשיץ באמצעות חברות פרטיות בבעלותן ושליטתן המלאה.

3.4.3 לאור האמור, למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות העשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה, מכוח שיתוף פעולה ביניהם בכל הקשור להחזקותיהם בחברה, הינם בעלי השליטה בחברה המפורטים לעיל, בין במישרין ובין באמצעות חברות פרטיות בבעלותם ובשליטתם המלאה, קרי ה"ה: גיל גירון, דפנה לוי, אברהם נוסבאום, מיכל זהבי, ליפא ויהודית משורר, ירון משורר, סיגל משורר, יונתן רובין, נעמה (רובין) לימון, יורם רובין, נורית מור וורדה ליפשיץ.

### 3.5 הסכמים בנוגע למניות החברה

- א. ביום 11 במאי, 2014, נחתם הסכם בין יונדקו ואוגדה מצד אחד ואלייד החזקות בע"מ (להלן: "אלייד")<sup>1</sup> מצד שני המסדיר את מערכת היחסים בין יונדקו לבין אלייד כבעלת מניות מיעוט בחברה (להלן: "הסכם בעלי המניות").
- ב. הסכם בעלי המניות כולל הוראות כמקובל בהסכמים מעין אלו ובכלל זאת זכות הצעה ראשונה של יונדקו להחזקות אלייד בחברה וכן זכות הצטרפות של אלייד.
- ג. יונדקו התחייבה כי כל עוד היא בעלת השליטה בחברה וכן כל עוד אלייד מחזיקה ב-10% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה, היא תצביע בכל אסיפה כללית בה יועמדו לבחירה דירקטורים בחברה, עבור בחירתו של דירקטור אחד שיוצג על ידי אלייד. זכות זו תהיה ניתנת להמחאה על ידי אלייד, ו/או כל מי שאלייד תמחה לו את הזכות ובלבד שיתקיימו שני התנאים הבאים במצטבר: א) הזכות הומחאה לגוף אשר רכש מהגוף הממחה מניות של החברה המהוות 12.5% או יותר מהון המניות המונפק והנפרע של החברה<sup>2</sup> ו-ב) הגוף הנמחה יקח על עצמו את התחייבויות אלייד כנזכר בסעיף 3.5 לעיל ואת יתר ההתחייבות בהסכם בעלי המניות.

<sup>1</sup> לפרטים אודות אלייד החזקות בע"מ, ראו מצבת החזקות.

<sup>2</sup> הון המניות המונפק והנפרע של החברה בניכוי מניות שיוקצו על ידי החברה לאחר מועד הנפקת מניותיה לראשונה לציבור על פי תשקיף החברה מיום 26 במאי 2014.

### 3.6 שער הבורסה של מניות החברה

להלן נתונים על שערי הנעילה (מתואם), הגבוהים והנמוכים (באגורות) של מניות החברה מיום 1 בינואר 2016 ועד ליום 22 בפברואר 2018, בסמוך למועד פרסום התשקיף:

| שנה      |  | שער נעילה הגבוה |            | שער נעילה הנמוך |            |
|----------|--|-----------------|------------|-----------------|------------|
|          |  | השער            | תאריך      | השער            | תאריך      |
| 2016     |  | 1003.7166       | 05/01/2016 | 735.4376        | 11/02/2016 |
| 2017     |  | 1565            | 26/12/2017 | 983.8504        | 01/01/2017 |
| 2018 (*) |  | 1612            | 09/01/2018 | 1517            | 17/01/2018 |

(\*) עד ליום 22 בפברואר 2018.

ביום 22 בפברואר 2018, בסמוך למועד פרסום התשקיף, שער הנעילה בבורסה של מניית החברה עמד על 1453 אגורות.

## **פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה ותקנון החברה**

### **4.1 הזכויות הנלוות למניות החברה**

לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה, ראו נוסח תקנון ההתאגדות של החברה ("תקנון החברה"), כפי שפורסם בדיווח מיידי על ידי החברה ביום 14 בספטמבר 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-092646), שתוכנו מובא בתשקיף זה על דרך של הפניה.

### **4.2 הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות**

להלן יפורטו הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה לפי סעיפים מחוק החברות המצוינים בתקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט – 1969, ככל ונקבעו הסדרים כאמור.

#### **4.2.1 שינוי בתקנון**

שינוי התקנון יעשה בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית ברוב הקבוע בחוק החברות.

#### **4.2.2 העברת סמכויות בין אורגנים**

החלטה בדבר הפעלת סמכויות הדירקטוריון בידי האסיפה הכללית תתקבל ברוב רגיל, אם נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו והפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה, כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות. בכפוף להוראת סעיף 50 לחוק החברות, האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר, ואם נטלה האסיפה הכללית סמכויות של דירקטוריון החברה, יהיו בעלי המניות אחרים וחבים באחריות ובחובות הדירקטורים, כאמור בסעיף 50(ב) לחוק החברות.

#### **4.2.3 מינוי דירקטורים**

פחת מספר הדירקטורים מהמספר המזערי של הדירקטורים הקבוע בתקנה 77 לתקנון החברה, בכפוף להוראות כל דין, יהיה הדירקטוריון רשאי למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה עד למספר המרבי כאמור, ודירקטור שמונה כאמור יכהן עד למועד האסיפה הכללית הקרובה שלאחר מינויו על ידי הדירקטוריון.

#### **4.2.4 מניין חוקי לקיום אסיפה כללית**

אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית, אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות או בעלי מניות אשר מחזיקים לפחות בארבעים אחוזים (40%) מזכויות ההצבעה בחברה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון החברה.

#### **4.2.5 הצבעות בישיבות הדירקטוריון**

בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון תתקבלנה ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול מכריע במקרה של שוויון בהצבעה. היו הדעות שקולות, תיחשב הצעת החלטה, שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון, כנדחית.

#### **4.2.6 פטור מאחריות**

בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה לפטור מראש נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם עקב הפרת חובת הזהירות שלו כלפיה. אולם, חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה וכן עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה בהחלטה או בעסקה שלבעל

השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

תיאור הוראות התקנון בנושאים המנויים בסעיפים 4.2.1 עד 4.2.6 לעיל, הינו תיאור תמציתי של הוראות התקנון בקשר עם אותם נושאים והוא אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

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 - ייעוד תמורת ההנפקה**

### **5.1 תמורת ההצעה**

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

### **5.2 ייעוד התמורה**

במידה שיוצעו בעתיד ניירות ערך על בסיס תשקיף מדף זה על פי דוחות הצעת מדף, התמורה שתקבל מהנפקות אלה תיועד למטרות שונות, כפי שתחליט הנהלת החברה. היה וייקבע יעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה היא תפורט בדוח הצעת המדף. כמו כן, במסגרת דוח הצעת המדף, תודיע החברה כיצד בכוונתה להשקיע את תמורת ההנפקה, בתקופה שעד לשימוש בפועל בתמורת ההנפקה בגין ההצעה כאמור.

### **5.3 סכום מינימאלי**

לא נקבע סכום מינימאלי להנפקה, אשר יש להשיגו על פי תשקיף מדף זה.

## פרק 6 - פרטים על החברה ופעילותה

### 6.1 פרטים אודות תיאור עסקי התאגיד

6.1.1 בהתאם לתקנה 44(א1) ולתקנה 6 לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיטוטת תשקיף-מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, פרק תיאור עסקי התאגיד, נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לחלק א' של הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2016 אשר פורסם ביום 30 במרץ 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-027433), המובא בתשקיף זה על דרך של הפניה (להלן: "הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016") וכן לדוח רבעון שלישי 2017 אשר פורסם ביום 30 בנובמבר 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-111942) המובא בתשקיף זה על דרך של הפניה (להלן: "דוח רבעון שלישי 2017").

6.1.2 להלן פרטים אודות שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד ובכל עניין אחר שיש לתארו בדוח התקופתי מיום פרסום דוח רבעון שלישי 2017 של החברה ועד ליום פרסום התשקיף:

6.1.2.1 ביום 21 בדצמבר 2017, פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר הכניסה לתוקף ההסכם להקמת בית חולים במדינה באפריקה שביצעו יחל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 (אסמכתא מס': 2017-01-118548).

6.1.2.2 ביום 24 בדצמבר 2017, פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר התקשרות בהסכם כקבלן המבצע לביצוע פרויקט בתל אביב הצפוי להסתכם בסך של 670 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (אסמכתא מס': 2017-01-119127).

6.1.2.3 ביום 31 בדצמבר 2017 וביום 20 בפברואר 2018, דיווחה החברה, כי הממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים אישר עדכון של מועדי תכנית העבודה בתקופת הרישיון. (אסמכתאות מס' 2017-01-122388 ו- 2018-01-013842, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

6.1.2.4 ביום 10 בינואר 2018, התקבלה תביעה מצד ג', אשר החברה שימשה כקבלן מבצע בפרויקט שיזם, בסך של כ-55 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) ועניינה בהפרה לכאורה של החברה את חיוביה כקבלן עבודות ההקמה בפרויקט נשוא התביעה ואיחור במסירת הבניינים בפרויקט.

התביעה הוגשה במסגרת הליך בוררות, כפי שנקבע בהסכם בין החברה והיזם בקשר עם הפרויקט האמור וזאת במקביל לתביעה שהגישה החברה נגד היזם במסגרת הליך הבוררות, שעניינה הפרת התחייבויות היזם לשלם לחברה את המגיע לה בגין עבודות ההקמה בפרויקט, וכן את הפיצוי המגיע לה בגין התארכות משך הביצוע בפרויקט בסך של כ-23 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). החברה דוחה את הטענות כי הפרה את התחייבויותיה כלפי היזם. (אסמכתא מס' 2018-01-003276). להערכת הנהלת החברה, הסכומים שהחברה תקבל בגין התביעה הנ"ל לא יהיו נמוכים מהיתרה הכלולה בדוחותיה הכספיים.



6.1.2.5 ביום 29 לינואר 2018, פרסמה החברה כי בהמשך לדיווחים המידיים של החברה מיום 5 ביולי 2017, מיום 13 בספטמבר 2017 ומיום 8 בנובמבר 2017 (מס' אסמכתאות 2017-01-057229, 2017-01-092268 ו- 2017-01-104859) בדבר בקשות לאישור תובענה כייצוגית שהוגשו נגד החברה ונגד נתבעת נוספת (להלן: "**הנתבעת הנוספת**"), בעניין הפרה כביכול, של חוקים סביבתיים ורשלנות לכאורה של החברה וטענה לפגיעה בצינור קו ביוב שלכאורה גרם לזיהום מי הים בחופי הרצליה כחלק מפרויקט אותו מבצעת החברה ביחד עם צד ג' (50%) (להלן: "**התביעה הראשונה**" ו- "**והתביעה הנוספת**"), לפי העניין), ובדבר החלטת בית המשפט למחיקת הנתבעת הנוספת מהתובענה הייצוגית, ביום 28 בינואר 2018 נתקבלה בידי החברה החלטת בית המשפט למחוק את התביעה הנוספת ולהותיר על כנה את התביעה הראשונה (אסמכתא מס' 2018-01-008613).

6.1.2.6 ביום 15 לפברואר 2018, פרסמה החברה הצעת רכש בלתי מותנית אשר במסגרתה מציעה החברה לרכוש מבעלי המניות של חברת אשדר חברה לבניה בע"מ את כל המניות המוחזקות על ידי בעלי המניות למעט החזקות החברה והחזקות חברת אשדר ייזום ובנייה (1997), החברה הבת של החברה, בתמורה כוללת של כ-124 מיליוני ש"ח. (אסמכתא מס' 2018-01-012579) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

6.1.2.7 בהמשך לאמור בבאור 14(ג') (2) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר בקשה שהומצאה לסיטיפס ביום 29 במאי 2016 לאישור תביעה כייצוגית שהוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים כנגד סיטיפס בסך של כ-191 מליון ש"ח, ביום 22 בפברואר, 2018 התקיים קדם משפט בבקשה האמורה. בדיון קבעה השופטת כי התובעים יוכלו להגיש תיקון לתביעתם ואשר עליה יגיבו סיטיפס והיועץ המשפטי לממשלה ולאחר מכן יתקיים דיון קדם משפט נוסף בחודש יוני 2018.

טרם הדיון האמור העריכו היועצים המשפטיים של סיטיפס בזהירות המתבקשת, כי הסיכוי שהבקשה תתקבל נמוך מ-50% ובשל האמור, לא נרשמה הפרשה בדוחותיה הכספיים של סיטיפס בגין תביעה זו. יחד עם זאת, לנוכח החלטת בית המשפט כאמור טרם קבלת בקשה לאישור מתוקנת וקבלת עמדה מתוקנת של היועץ המשפטי לממשלה, אין באפשרות הנהלת החברה והיועצים המשפטיים של סיטיפס להעריך את סיכויי הבקשה להתקבל בשלב זה.

## **6.2 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה**

6.2.1 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ולדוח הכספי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, ראה חלק ב' וחלק ג', בהתאמה, לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, המובאים בתשקיף בדרך של הפניה.

6.2.2 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ולדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2017, ראה דוח רבעון שלישי 2017, המובא בתשקיף בדרך של הפניה.

### **6.3 פרטים בדבר חברות בנות של החברה וחברות קשורות**

6.3.1 לפרטים אודות רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות לתאריך הדוח על המצב הכספי ולשנתיים שקדמו לתאריך הדוח, ראו תקנה 11 בפרק ד' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 שפורסם ביום 16 במרץ 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-007449) (להלן: "הדוח התקופתי של החברה לשנת 2015") ובדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 שפורסם ביום 30 במרץ 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-027433) (להלן: "הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016").

6.3.2 לחלן פרטים אודות השקעות בחברות בנות וחברות כלולות ליום 30 בספטמבר 2017 :

| שם החברה המוחזקת  | מדינת התאגדות | שיעור ההחזקה של החברה (1) | הון מונפק ונפרע (ש"ח ע.נ.) המוחזק ע"י החברה או חברה כלולה                             | יתרות אגרות החוב והלוואות מהחברה בדוח הנפרד של התאגיד (באלפי ש"ח) (2) | ערך בדוח הכספי הנפרד של התאגיד (באלפי ש"ח) | שווין בבורסה של המניות (באלפי ש"ח) |
|---|---------------|---------------------------|---|---|--|------------------------------------|
| אשטרום קבלנות בע"מ  | ישראל         | 100%                      | 28,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א   | -   | 55,719                                     | -                                  |
| בייס פייל בע"מ (3)  | ישראל         | 60%                       | 17,600 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א   | -   | (12,874)                                   | -                                  |
| אשטרום אחזקות בע"מ  | ישראל         | 100%                      | 19,800 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א   | -   | 293,034                                    | -                                  |
| אשטרום נכסים בע"מ (4)                                       | ישראל         | 49.17%                    | 42,518,520 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א -   | -   | 345,344                                    | 761,082                            |
| אשטרום תעשיות בע"מ  | ישראל         | 100%                      | 31,000,655 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א   | -   | 190,367                                    | -                                  |
| אשטרום אינטרנשיונל בע"מ                                     | ישראל         | 100%                      | 36,000,002 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.נ. כ"א                                       | 627,243 שיעור ריבית 4.2% ללא הצמדה                                    | 222,285                                    | -                                  |
| אשטרום טכנולוגיות בע"מ                                      | ישראל         | 100%                      | 1 מניית ניהול בת 0.0001 ש"ח ע.נ. כ"א 30,200,000 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ. כ"א | -   | (15,941)                                   | -                                  |
| אשטרום חברה לפיתוח ולהשקעות בע"מ                            | ישראל         | 100%                      | 10,002 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א   | 14,505 שיעור ריבית 4.2% ללא הצמדה 12,545 שטר הון ללא ריבית והצמדה     | 68,420                                     | -                                  |
| אשדר חברה לבניה בע"מ  | ישראל         | 76.79%                    | 153,330,565 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א   | -   | 402,701                                    | 327,514                            |
| השקעות רפפורט חדוה ומשה בע"מ                                | ישראל         | 100%                      | 100 מניות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ. כ"א  | -   | (8,505)                                    | -                                  |
| סיטיפס בע"מ (5)   | ישראל         | 50%                       | 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א  | 17,728 שיעור ריבית 4.0% ללא הצמדה                                     | 57,849                                     | -                                  |
| סיטיפס מפעיל, שותפות מוגבלת (5)                             | ישראל         | 50%                       | -   | -   | 23,978                                     | -                                  |
| <b>הערות:</b>   |               |                           |   |   |  |                                    |
| 1. שיעור החזקה בהון, בזכויות הצבעה ובסמכות למנות דירקטורים. |               |                           |   |   |  |                                    |
| 2. הלוואות ללא תאריך פרעון.                                 |               |                           |   |   |  |                                    |

3. יתרת ההחזקות בבייס פייל בע"מ, מוחזקות ע"י השקעות רפפורט חדוה ומשה בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה.
4. בעלי עניין של החברה מחזיקים 10,188,233 ממניות אשטרום נכסים המהווים 11.78% מהונה המונפק והנפרע. שיעור ההחזקה כולל החזקה יחד עם חברות בנות הנמצאות בבעלותה המלאה של החברה. נתוני השווי בבורסה מתייחסים לסך ההחזקות בשיעור של 49.17%. ביום 13 בספטמבר, 2017 דיווחה אשטרום נכסים בע"מ על הקצאת 7,250,000 מניות רגילה בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א בתמורה כוללת ברוטו בסך של 118,537 אלפי ש"ח. בעקבות ההנפקה ירד שיעור ההחזקה של החברה באשטרום נכסים בע"מ מ- 53.7% ל- 49.17%. לפרטים נוספים ראה באור 5 יד' לדוחות הכספיים לרבעון שלישי 2017.
5. שיעור ההחזקה כולל החזקה באמצעות אשטרום נכסים בע"מ בשיעור של 21%.

6.3.3 לפרטים אודות הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות מהן לתאריך הדוח ולשנתיים שקדמו לתאריך הדוח, ראו תקנה 13 בפרק ד' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2015 ובדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

6.3.4 להלן פרטים אודות הכנסות של חברות בנות וכלולות ליום 30 בספטמבר 2017:

| החברה המוחזקת                              | רווח (הפסד) לפני הפרשה למס לתקופה | רווח (הפסד) נקי לתקופה (1) | רווח (הפסד) כולל אחר (1) | סכומים שנתקבלו |           |                    |
|--|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------|-----------|--------------------|
|  |                                   |                            |                          | דיבידנד        | דמי ניהול | ריבית והפרשי הצמדה |
| אשטרום קבלנות בע"מ                         | 2,412                             | (2,448)                    | -                        | -              | -         | -                  |
| בייס-פייל בע"מ                             | (5,134)                           | (5,534)                    | -                        | -              | -         | -                  |
| אשטרום אחזקות בע"מ                         | 29,401                            | 29,401                     | 2,279                    | 19,151         | -         | -                  |
| אשטרום נכסים בע"מ                          | 174,681                           | 130,373                    | 10,117                   | 23,454         | 2,656     | -                  |
| אשטרום תעשיות בע"מ                         | (158)                             | (211)                      | 6,966                    | -              | -         | -                  |
| אשטרום אינטרנשיונל בע"מ                    | (13,687)                          | (14,000)                   | (17,715)                 | -              | -         | 19,771             |
| אשטרום טכנולוגיות בע"מ                     | 233                               | 233                        | -                        | -              | -         | -                  |
| אשטרום חברה לפיתוח ולהשקעות בע"מ           | (909)                             | (771)                      | -                        | -              | -         | 337                |
| אשדר חברה לבניה בע"מ                       | 40,998                            | 31,781                     | 1,925                    | 22,632         | 3,001     | -                  |
| השקעות רפפורט חדוה ומשה בע"מ               | (2,215)                           | (2,215)                    | -                        | -              | -         | -                  |
| סיטיפס בע"מ                                | 18,161                            | 14,156                     | -                        | -              | -         | 1,136              |
| סיטיפס מפעיל, שותפות מוגבלת                | 11,490                            | 11,490                     | -                        | 5,075          | -         | -                  |
| <b>הערות:</b>                              |                                   |                            |                          |                |           |                    |
| 1. מיוחס לבעלי המניות של החברה הבת/הכוללה. |                                   |                            |                          |                |           |                    |

## פרק 7 - ניהול החברה

### 7.1 להלן פרטים אודות הדירקטורים של החברה:

| שם הדירקטור               | מספר תעודת זהות | תאריך לידה | מענו להמצאת כתבי-דין | נתינות  | חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון | דירקטור בלתי תלוי/ חיצוני | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית | תפקיד שממלא כעובד החברה, שלה, של חברה בת קשורה שלה, או של בעל עניין בה   | התאריך שבו החלה כהונתו של הדירקטור של החברה  | השכלה                           | עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור   | בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה  |
|---------------------------|-----------------|------------|----------------------|---------|-------------------------------------|---------------------------|---|--|--|---------------------------------|--|--|
| 1<br><b>אברהם נוסבאום</b> | 31285109        | 8.5.1949   | קרמניצקי תל אביב 10, | ישראלית | לא                                  | לא                        | כן  | יו"ר דירקטוריון החברה. כמו כן אחראי על ניהול סיכונים השוק בחברה. מכהן כדירקטור בחברות בנות של החברה ובבעלי עניין בה כמפורט להלן. | 1.1.1994 (מטעם חברה משפחתית בשליטתו) החל מיום 18.5.2014 מונה כיחיד המכהן כדירקטור    | בוגר כלכלה, אוניברסיטת תל אביב. | מועסק בחברה החל מיום 1.1.1979. החל מיום 1.1.2012 כיהן כיו"ר דירקטוריון החברה וכמנכ"ל משותף (מטעם חברה משפחתית בשליטתו). כמו כן, מכהן כדירקטור בחברות הבנות הבאות: אשטרום נכסים בע"מ (יו"ר) ואשדר חברה לבניה בע"מ. מכהן כדירקטור בחברות בנות פרטיות נוספות של החברה וכן כדירקטור בחברות משפחתיות בבעלותו. כמו כן, מכהן כדירקטור בחברות שהינן בעלי עניין בחברה, יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופתוח בע"מ ומרגן נכסים ואחזקות בע"מ. | כן. אחיה של מיכל זחבי, הנמנית על בעלי השליטה בחברה.                        |
| 2<br><b>גיל גירון</b>     | 65328643        | 6.2.1958   | קרמניצקי תל אביב 10, | ישראלית | לא                                  | לא                        | לא  | דירקטור ומנכ"ל החברה. מכהן כדירקטור בחברות בנות של החברה ובבעלי עניין בה כמפורט להלן.  | 18.10.2007 (מטעם חברה משפחתית בשליטתו) החל מיום 18.5.2014 מונה כיחיד המכהן כדירקטור. | בוגר בהנדסת בניין, הטכניון.     | מועסק בחברה החל מיום 1.1.1985. החל מיום 1.1.2012 כיהן כמנכ"ל משותף. כמו כן מכהן כדירקטור בחברות הבנות הבאות: באשטרום נכסים בע"מ ואשדר חברה לבניה בע"מ (יו"ר). מכהן כדירקטור בחברות בנות פרטיות נוספות של החברה וכן בחברות משפחתיות בבעלותו. כמו כן מכהן כדירקטור בחברות שהינן בעלי עניין בחברה, יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופיתוח בע"מ ומרגן נכסים ואחזקות בע"מ.  | כן. אחיה של דפנה לוי הנמנית על בעלי השליטה בחברה.                          |
| 3<br><b>ירון משורר</b>    | 53340816        | 6.4.1955   | קרמניצקי תל אביב 10, | ישראלית | לא                                  | לא                        | לא  | דירקטור ומשנה למנכ"ל לקבילות וזכיינות בחברה. מכהן כדירקטור בחברות בנות של החברה כמפורט להלן.                                     | 1.1.2012 (מטעם חברה משפחתית בשליטתו) החל מיום 18.5.2014 מונה כיחיד המכהן כדירקטור.   | B.A כללי, אוניברסיטת R.I.S.D.   | מועסק בחברה החל מיום 1.9.1988. כמו כן, מכהן כדירקטור בחברות הבנות הבאות: אשטרום נכסים בע"מ ואשדר חברה לבניה בע"מ. בנוסף, מכהן כדירקטור בחברות בנות פרטיות נוספות של החברה וכן בחברות משפחתיות בבעלותו.   | בנם של ליפא ויהודית משורר ואחיה של סיגל משורר הנמנים על בעלי השליטה בחברה. |

| שם הדירקטור    | מספר תעודת זהות | תאריך לידה | מענו להמצאת כתבי-דין     | נתינות  | חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון                                  | דירקטור בלתי תלוי/ חיצוני | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית | תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת קשורה שלה, או של בעל עניין בה | התאריך שבו החלה כהונתו של הדירקטור של החברה | השכלה   | עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור  | בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה                                 |
|----------------|-----------------|------------|--------------------------|---------|--|---------------------------|---|---|---|---|---|---|
| 4 יונתן לוי    | 57052714        | 5.8.1961   | חיל המשמר, 21, תל אביב   | ישראלית | לא   | לא                        | לא  | אין   | 18.5.2014                                   | בוגר בעיצוב, האקדמיה לאמנות ועיצוב בצלאל, ירושלים.  | מנכ"ל ובעלים - טף מוצרי פלסטיק בע"מ.  | נשוי לדפנה לוי וגיסו של גיל גירון, הנמנים על בעלי השליטה בחברה. |
| 5 עפר זהבי     | 29051786        | 28.11.1971 | האלון 51, חניאל          | ישראלית | לא   | לא                        | לא  | אין   | 18.5.2014                                   | בוגר בכללה, אוניברסיטת לונדון; מוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.   | מנהל רשת חנויות וסמנכ"ל שיווק בזהבי WORKSHOP חללי עבודה משותפים. עד 2015; מנכ"ל ובעלים של   | בנה של מיכל זהבי, הנמנית על בעלי השליטה בחברה.                  |
| 6 תמר גולדנברג | 07691934        | 12.6.1949  | זיבוטינסקי 42, רמת השרון | ישראלית | ועדת ביקורת, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול.                | דירקטורית חיצונית         | כן  | אין   | 18.5.2014                                   | בוגרת במשפטים, אוניברסיטת תל אביב. מוסמכת במנהל עסקים, אוניברסיטת בארי, פלורידה.  | עו"ד ומנהלת עסקים, משרד עו"ד בתחום (משנת 2005). דירקטורית בלתי תלויה בחברה לנכסים ובנין בע"מ (משנת 2012); דח"צ במולטימטריקס בע"מ (2008-2010); חברת ועדת ביקורת במועצה לשימור אתרים. | לא.   |
| 7 מתתיהו טל    | 000704130       | 2.1.1949   | ישפה 10, מבשרת ציון      | ישראלית | יו"ר ועדת ביקורת, יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, יו"ר ועדת תגמול. | דירקטור חיצוני            | כן  | אין   | 17.7.2014                                   | בוגר בכללה, האוניברסיטה העברית, ירושלים. קורס דירקטורים, המי"ל.   | מנהל אגף לוגיסטיקה, בנק הפועלים יו"ר עמותת שמע; דירקטור בישראכרט בע"מ.  | לא  |
| 8 ליאורה לב    | 52028669        | 6.9.1953   | יצהר 21, רמת השרון       | ישראלית | ועדת ביקורת, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול                 | דירקטורית בלתי תלויה      | כן  | אין   | 17.7.2014                                   | בוגרת בחשבונאות וכלכלה, אוני תל אביב; מוסמך בניהול עם התמחות במערכות מידע, אוני תל אביב; תכנית מנהלים, אוני הרווארד; רו"ח מוסמכת. | מנהלת קרן הון סיכון, ASCEND TECHNOLOGY VENTURES L.P ATAC- (1999- היום); מנהלת חברת Special Purpose Acquisition Corp (2006-2009). דירקטורית בחברות פרטיות.                           | לא.   |

| שם הדירקטור   | מספר תעודת זהות | תאריך לידה | מענו להמצאת כתבי די-דין | נתינות  | חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון                  | דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית | תפקיד שממלא כעובד החברה, שלה חברה בת קשורה שלה, או של בעל עניין בה | התאריך שבו החלה כהונתו של הדירקטור של החברה | השכלה  | עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור  | בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה |
|---------------|-----------------|------------|-------------------------|---------|--|-----------------------------------|---|--|---|--|---|---------------------------------|
| 9 גבריאלה הלר | 059262410       | 2.4.1965   | רח' הבנים 7, אביחיל     | ישראלית | ועדת ביקורת, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול | דירקטורית חיצונית                 | כן  | אין  | 30.6.2016                                   | בוגרת תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות באוני' העברית ובוגרת תואר שני במשפטים באוני' בר אילן | סמנכ"לית כספים בטרנדליינס (2010 ועד היום), דירקטורית חיצונית באשלד (2013-2014) ודירקטורית חיצונית בקרור אחזקות בע"מ (2007-2016) וכן בקמטק בע"מ (החל משנת 2006). | לא                              |

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

להוראות תקנון ההתאגדות של החברה בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להן, ראה תקנון ההתאגדות של החברה הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

## 7.3 נושאי משרה בכירה בחברה

| שם נושא המשרה הבכירה | מספר תעודת זהות | תאריך לידה | תאריך תחילת כהונה | תפקידו בחברה, חברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה | בעל עניין בחברה | בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה                           | השכלה  | עיסוק בחמש שנים האחרונות  |
|----------------------|-----------------|------------|-------------------|--|-----------------|---|--|---|
| 1 אלכס ליפשיץ        | 60830437        | 14.6.1950  | 1.8.1980          | משנה למנכ"ל לתעשיות ואדמיניסטרציה                            | כן              | בעלה של הגב' ורדה ליפשיץ, וגיסה של הגב' נורית מור, הנמנות על בעלי השליטה בחברה. | בוגר במדעי החברה, כלכלה ומדעי המדינה, אוניברסיטת תל אביב | חבר הנהלת החברה ואחראי על תחום התעשיות בחברה. מכהן כדירקטור בחברות הבנות אשטרוס נכסים בע"מ ואשדר חברה לבניה בע"מ. בנוסף, מכהן כדירקטור בחברות משפחתיות בבעלותו. |
| 2 אורן נוסבאום       | 040804189       | 20.4.1981  | 22.10.2006        | משנה למנכ"ל לכספים ופיתוח עסקי                               | כן              | בנו של מר אברהם נוסבאום, יו"ר דירקטוריון החברה, הנמנה על בעלי השליטה בחברה.     | B.A במנהל עסקים בהתמחות מימון, המרכז הבינתחומי הרצליה.   | חבר הנהלת החברה. אחראי פיתוח עסקי בתחום הנדל"ן להשקעה בחברה.  |

|   |   |           |           |           |             |    |    |    |  |
|---|---|-----------|-----------|-----------|-------------|----|----|----|--|
| 3 | דוד<br>עוזסיני                                | 061583977 | 27.5.1954 | 1.10.1988 | חשב         | לא | לא | לא | חשב בחברה.<br>תואר ראשון בכלכלה<br>אוניברסיטת תל אביב;<br>תואר שני במנהל עסקים<br>אוניברסיטת תל אביב.<br>רו"ח מוסמך. |
| 4 | ישעיהו<br>אברמוביץ                            | 58645060  | 26.3.1964 | 1.7.2014  | חשבוני ראשי | לא | לא | לא | בוגר בכלכלה<br>וחשבונאות,<br>אוניברסיטת בר-אילן;<br>מוסמך במשפטים,<br>אוניברסיטת בר-אילן;<br>רו"ח מוסמך              |
|   | Executive Director<br>קוסט פורר גבאי את קסירר |           |           |           |             |    |    |    |  |

7.4 נושאי משרה שכהונתם הופסקה בשנת 2016 ועד למועד פרסום התשקיף:

אין.

7.5 מורשי החתימה של החברה

בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

7.6 רואי החשבון של החברה

קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון, מנחם בגין 144א', תל אביב.

7.7 משרד רשום

רח' קרמניצקי 10, תל אביב.



## פרק 8 - בעלי עניין בחברה

### 8.1 תגמולים לבעלי עניין, לנושאי משרה בכירה

#### 8.1.1 תגמולים שניתנו בשנת 2015

לעניין פרטים אודות התגמולים ששילמה והתחייבה לשלם החברה, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמול הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ובחברות הבנות נכון ליום 31 בדצמבר 2015 ראה תקנה 21 ותקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015.

#### 8.1.2 תגמולים שניתנו בשנת 2016

לעניין פרטים אודות התגמולים ששילמה והתחייבה לשלם החברה, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמול הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ובחברות הבנות נכון ליום 31 בדצמבר 2016 ראה תקנה 21 ותקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

#### 8.1.3 תגמולים שניתנו בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017

לעניין פרטים אודות התגמולים ששילמה והתחייבה לשלם החברה, לכל אחד מחמשת מקבלי התגמול הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ובחברות הבנות נכון ליום 30 בספטמבר 2017 ראה להלן:

| סה"כ  | תגמולים אחרים |            |                    | תגמולים בעבור שירותים    |                   |           |            |       | פרטי מקבל התגמולים      |           |                                |                   |
|-------|---------------|------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------|------------|-------|-------------------------|-----------|--------------------------------|-------------------|
|       | אחר           | דמי שכירות | פער ריבית אקטוארית | אחר (הוצאות, רכב, טלפון) | תשלום מבוסס מניות | דמי ניהול | מענק       | שכר   | שיעור החזקה בהון התאגיד | היקף משרה | תפקיד                          | שם                |
| 4,727 | -             | -          | 129                | 25                       | -                 | -         | 3,107 (**) | 1,466 | (*)                     | 100%      | מנכ"ל ודירקטור                 | גיל גירון (1)     |
| 4,601 | -             | -          | 11                 | 59                       | -                 | -         | 3,107 (**) | 1,424 | (*)                     | 100%      | יו"ר דירקטוריון החברה          | אברהם נוסבאום (2) |
| 3,204 | -             | -          | 10                 | 80                       | 136               | -         | 2,000      | 978   | (***)                   | 100%      | מנכ"ל החברה הבת, אשטרום קבלנות | שי אתרוגי (3)     |
| 2,994 | -             | -          | 143                | 55                       | -                 | -         | 1,554 (**) | 1,242 | (*)                     | 100%      | משנה למנכ"ל החברה              | אלכס ליפשיץ (4)   |
| 2,909 | -             | -          | 58                 | 60                       | -                 | -         | 1,554 (**) | 1,237 | (*)                     | 100%      | משנה למנכ"ל החברה              | ירון משורר (5)    |

(\*) לפרטים ראו סעיף 3.4 לעיל.

(\*\*) כמפורט בתקנה 22 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, מנגנון המענק ליחיד השליטה בחברה המכונים כנושאי משרה כולל מענק תלוי תשואות FFO. נכון ליום 30 בספטמבר 2017, הסתכמה תשואת ה- FFO של חברות הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה לשיעור שנתי של כ- 11.4%.

(\*\*\*) כמפורט בהערה (3) להלן, 820 המניות שתנבענה ממימוש אופציות (לא רשומות) להן זכאי מר אתרוגי מהוות כ-0.98% מהון החברה, בדילול מלא.

(1) פרטים אודות תנאי התגמול למר גיל גירון מובאים בזאת על דרך הפניה לתקנה 22 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016. סכום המענק המופיע בטבלה מהווה את סכום ההפרשה בספרים ולא שולם בפועל.

(2) פרטים אודות תנאי התגמול למר אברהם נוסבאום מובאים בזאת על דרך הפניה לתקנה 22 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016. סכום המענק המופיע בטבלה מהווה את סכום ההפרשה בספרים ולא שולם בפועל.

(3) מר אתרוגי מכהן כמנכ"ל החברה הבת, אשטרום קבלנות בע"מ (להלן: "**אשטרום קבלנות**") החל מיום 1 בפברואר 2012. ההסכם עמו הינו לתקופה לא קצובה וכל צד רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת ובכתב שתימסר לצד השני 6 חודשים מראש. מר אתרוגי זכאי לרכב צמוד בליווי הוצאות ודלק (גילום שווי). כמו כן, זכאי לטלפון נייד הוצאותיו הנלוות ואחזקתו לרבות גילומן וכן להחזר בגין הוצאות סבירות שהוצאו במסגרת תפקידו. כמו כן, זכאי לתנאים סוציאליים כמקובל, לרבות ימי חופשה, הבראה ומחלה וכן להפרשות להסדר פנסיוני וקרן השתלמות. כמו כן, מר אתרוגי יהיה זכאי לבונוס בשיעור של 2.5% מן הרווח התפעולי של אשטרום קבלנות לאותה שנה. רווח תפעולי, משמעו – הרווח לפני מס, בנטרול השפעות תקינה חדשה ופעולות שאינן בליבת העסקים של אשטרום קבלנות וכן או בגין פרויקטים קודמים של אשטרום קבלנות. במקרה של הפסדים לפני מס, יקוזזו אלו מחישוב הרווח התפעולי של השנתיים הבאות שלאחר שנת ההפסד. ההסכם קובע תקרה של 3 מיליון ש"ח לסך המענק השנתי וסכום מענק מינימלי של 325 אלפי ש"ח. ביום 13 באוגוסט, 2017 (להלן: "**מועד ההענקה**") אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 820,000 אופציות לא רשומות למסחר, כאשר כל אופציה תקנה זכות לרכישת מניה רגילה אחת של החברה (להלן: "**האופציות**"). זכאותו של מר אתרוגי למימוש האופציות תתגבש בארבע מנות (205,000 כ"א) באופן שהמנות יובשלו באופן עוקב שנה אחר שנה כאשר המנה הראשונה תובשל החל מתום שנה ממועד ההענקה והמנה האחרונה תובשל החל מארבע שנים ממועד ההענקה. מועד הפקיעה של כל המנות יחול בתום חמש שנים ממועד ההענקה; מחיר מימוש אופציה בודדת הינו 12.60 ש"ח (לא צמוד) וכפוף להתאמות (חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד). האופציות ניתנות למימוש גם באמצעות מנגנון מימוש אופציות על בסיס מרכיב ההטבה (Net Exercise). סכום המענק המופיע בטבלה מהווה את סכום ההפרשה בספרים ולא שולם בפועל.

(4) פרטים אודות תנאי התגמול למר אלכס ליפשיץ מובאים בזאת על דרך הפניה לתקנה 22 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016. סכום המענק המופיע בטבלה מהווה את סכום ההפרשה בספרים ולא שולם בפועל.

(5) פרטים אודות תנאי התגמול למר ירון משורר מובאים בזאת על דרך הפניה לתקנה 22 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016. סכום המענק המופיע בטבלה מהווה את סכום ההפרשה בספרים ולא שולם בפועל.

## 8.2 תגמולים לבעלי עניין

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, אודות תגמולים שניתנו לכל בעל עניין בחברה, שאינו נמנה על מקבלי התגמולים כמפורט בסעיף 8.1 לעיל, על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתן בעל העניין כבעל תפקיד בחברה או בחברה בשליטתה:

### 8.2.1 תגמולים שניתנו בשנת 2015

פרטים אודות תגמולים לבעלי עניין כאמור מובאים בדרך של הפניה לתקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015.

### 8.2.2 תגמולים שניתנו בשנת 2016

פרטים אודות תגמולים לבעלי עניין כאמור מובאים בדרך של הפניה לתקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016.

### 8.2.3 תגמולים שניתנו בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017

8.2.3.1 הדירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים (מלבד ה"ה מר אברהם נוסבאום, מר גיל גירון ומר ירון משורר הנמנים על יחיד השליטה בחברה ומכהנים כדירקטורים בחברה) זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכום הקבוע כמפורט בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"), בהתאם לדרגת סיווגה של החברה.

8.2.3.2 במהלך תקופת תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 הסתכמו התמלוגים לחמשת הדירקטורים בחברה (לרבות הדירקטורים החיצוניים) לסך של כ- 647 אלפי ש"ח. לפרטים אודות תגמול הדירקטורים בחברה הנמנים על יחיד השליטה בחברה, ראו סעיף 8.1.3 לעיל.

8.2.3.3 לפרטים אודות פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה, במסגרתם מבוטחים בין היתר דירקטורים בחברה, ראו בדרך של הפניה דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת של החברה מיום 4 באפריל 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-030259).

8.2.3.4 בפרק הזמן בין מועד הדוח לרבעון שלישי 2017 לבין מועד פרסום התשקיף, שולם לנושאי המשרה הבכירה (הנמנים על יחיד השליטה בחברה ושאינם מכהנים כדירקטורים בחברה) שכר בהתאם לתנאים המפורטים בתקנה 21 ותקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 באופן יחסי כמספר החודשים שבתקופה זו.

### 8.3 תגמול נושאי משרה בכירה לאחר יום 30 בספטמבר 2017 ועד לפרסום התשקיף

בפרק הזמן בין מועד הדוח לרבעון שלישי 2017 לבין מועד פרסום התשקיף, שולם לנושאי המשרה הבכירה שלעיל שכר בהתאם לתנאים המפורטים בתקנה 21 ותקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 באופן יחסי כמספר החודשים שבתקופה זו.

#### 8.4 עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעל השליטה יש עניין בהן

- 8.4.1 לעניין פרטים אודות בעלת השליטה בחברה במועד התשקיף ראה סעיף 3.4 לפרק 3 לתשקיף.
- 8.4.2 לעניין פרטים אודות עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בשנת 2015 או שהן עדיין בתוקף במועד התשקיף, ראה ביאור 31 לחלק ג' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015, הנכלל בפרק 8 לתשקיף זה על דרך ההפניה, ותקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015, הנכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 8.4.3 לעניין פרטים אודות עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בשנת 2016 או שהן עדיין בתוקף במועד התשקיף, ראה ביאור 31 לחלק ג' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, הנכלל בפרק 8 לתשקיף זה על דרך ההפניה, ותקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, הנכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 8.4.4 למעט עסקאות שהינן בתוקף במועד התשקיף כמפורט בסעיף 8.4 זה, בתקופה של תשעת החודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017 לא התקשרו החברה או חברות בשליטתה בעסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן.

## פרק 9 - דוחות כספיים

### 9.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף המדף על דרך ההפניה:

9.1.1 בהתאם לתקנה 60 ותקנה 6 בתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: **"תקנות פרטי תשקיף"**), החברה מפנה לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 של החברה אשר צורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 (להלן: **"הדוח הכספי של החברה לשנת 2016"**) ולדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2017 של החברה אשר צורפו לדוח רבעון שלישי 2017 (להלן: **"הדוח הכספי של החברה לרבעון שלישי 2017"**). המידע הכלול בדוח הכספי של החברה לשנת 2016 ובדוח הכספי של החברה לרבעון שלישי 2017 מובא כאן על דרך ההפניה.

9.1.2 בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 (להלן: **"תקנות הדוחות"**), החברה מפנה לדוח על המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2016. המידע הכלול בדוח הכספיים של החברה לשנת 2016, מובא כאן על דרך ההפניה.

9.1.3 בהתאם לתקנה 38 לתקנות הדוחות, החברה מפנה לדוח על המידע הכספי הנפרד של החברה לרבעון שלישי 2017. המידע הכלול בדוח הכספי של החברה לרבעון שלישי 2017, מובא כאן על דרך ההפניה.

### 9.2 דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על דרך ההפניה:

9.2.1 בהתאם לתקנה 60 ותקנה 6 בתקנות פרטי תשקיף, החברה מפנה לדוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 ולדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורפו לדוח רבעון שלישי 2017. המידע הכלול בדוח הכספי של החברה לשנת 2016 ולרבעון השלישי 2017 מובא כאן על דרך ההפניה.

9.3 מצורף מכתב הסכמה להכללה של רואה החשבון המבקר של החברה בהתאם לתקנה 62(א1) לתקנות פרטי תשקיף, שבו נכללת הסכמתו של רואה החשבון המבקר לכלול בתשקיף המדף, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואה החשבון המבקר ואת דוחות הסקירה לפי העניין, לדוח הכספי של החברה לשנת 2016 ולרבעון השלישי 2017 וכן את דוח רואה החשבון המבקר על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2016:

25 בפברואר, 2018

לכבוד  
הדירקטוריון של קבוצת אשטרום  
קרמינקי 10  
תל-אביב

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן- החברה) המיועד להתפרסם  
בחודש פברואר, 2018

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 במרץ 2017 על הדוחות הכספיים מאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016.

2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 במרץ 2017 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2016 ו-2015 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 לפי תקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך(דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970.

3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 במרץ 2017 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי ליום 31 בדצמבר 2016.

4. דוח סקירה מיום 29 בנובמבר 2017 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

5. דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38'ד' לתקנות ניירות ערך, מיום 29 בנובמבר 2017 על מידע כספי תמציתי הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2017 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

9.4 בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף וכהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, מצורף להלן דוח בדבר אירועים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שלישי 2017, קרי מיום 30 בנובמבר 2017 ועד למועד הסמוך לפרסום תשקיף המדף:



## דוח אירועים

להלן גילוי בדבר אירועים מהותיים (כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף) שאירעו לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה מיום 30 בספטמבר 2017 כפי שנתמו ביום 29 בנובמבר 2017, ועד מועד תשקיף מדף זה:

1. ביום 21 בדצמבר 2017, פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר הכניסה לתוקף ההסכם להקמת בית חולים במדינה באפריקה שביצעו יחל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 (אסמכתא מס': 2017-01-118548).
2. ביום 24 בדצמבר 2017, פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר התקשרות בהסכם כקבלן המבצע לביצוע פרויקט בתל אביב הצפוי להסתכם בסך של 670 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (אסמכתא מס': 2017-01-119127).
3. ביום 31 בדצמבר 2017 וביום 20 בפברואר 2018, דיווחה החברה, כי הממונה על ענייני הנפט במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים אישר עדכון של מועדי תכנית העבודה בתקופת הרישיון. (אסמכתאות מס' 2017-01-122388 ו- 2018-01-013842, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
4. ביום 10 בינואר 2018, התקבלה תביעה מצד ג', אשר החברה שימשה כקבלן מבצע בפרויקט שיזם, בסך של כ-55 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) ועניינה בהפרה לכאורה של החברה את חיוביה כקבלן עבודות ההקמה בפרויקט נשוא התביעה ואיחור במסירת הבניינים בפרויקט. להערכת הנהלת החברה, הסכומים שהחברה תקבל בגין התביעה הנ"ל לא יהיו נמוכים מהיתרה הכלולה בדוחותיה הכספיים.
- התביעה הוגשה במסגרת הליך בוררות, כפי שנקבע בהסכם בין החברה והיזם בקשר עם הפרויקט האמור וזאת במקביל לתביעה שהגישה החברה נגד היזם במסגרת הליך הבוררות, שעניינה הפרת התחייבויות היזם לשלם לחברה את המגיע לה בגין עבודות ההקמה בפרויקט, וכן את הפיצוי המגיע לה בגין התארכות משך הביצוע בפרויקט בסך של כ-23 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). החברה דוחה את הטענות כי הפרה את התחייבויותיה כלפי היזם. (אסמכתא מס' 2018-01-003276).
5. ביום 29 לינואר 2018, פרסמה החברה כי בהמשך לדיווחים המיידיים של החברה מיום 5 ביולי 2017, מיום 13 בספטמבר 2017 ומיום 8 בנובמבר 2017 (מס' אסמכתאות 2017-01-057229, 2017-01-092268 ו- 2017-01-104859) בדבר בקשות לאישור תובענה כייצוגית שהוגשו נגד החברה ונגד נתבעת נוספת (להלן: "הנתבעת הנוספת"), בעניין הפרה כביכול, של חוקים סביבתיים ורשלנות לכאורה של החברה וטענה לפגיעה בצינור קו ביוב שלכאורה גרם לזיהום מי הים בחופי הרצליה כחלק מפרויקט אותו מבצעת החברה ביחד עם צד ג' (50%) (להלן: "התביעה הראשונה" ו-"התביעה הנוספת", לפי העניין), ובדבר החלטת בית המשפט למחיקת הנתבעת הנוספת מהתובענה הייצוגית, ביום 28 בינואר 2018 נתקבלה בידי החברה החלטת בית המשפט למחוק את התביעה הנוספת ולהותיר על כנה את התביעה הראשונה (אסמכתא מס' 2018-01-008613).

6. ביום 15 לפברואר 2018, פרסמה החברה הצעת רכש בלתי מותנית אשר במסגרתה מציעה החברה לרכוש מבעלי המניות של חברת אשדר חברה לבניה בע"מ את כל המניות המוחזקות על ידי בעלי המניות למעט החזקות החברה והחזקות חברת אשדר ייזום ובנייה (1997), החברה הבת של החברה, בתמורה כוללת של כ-124 מיליוני ש"ח. (אסמכתא מס' 2018-01-012579) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

7. בהמשך לאמור בבאור 14ג'(4)(2) לדוחות הכספיים השנתיים בדבר בקשה שהומצאה לסיטיפס ביום 29 במאי 2016 לאישור תביעה כייצוגית שהוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים כנגד סיטיפס בסך של כ-191 מליון ש"ח, ביום 22 בפברואר, 2018 התקיים קדם משפט בבקשה האמורה. בדיון קבעה השופטת כי התובעים יוכלו להגיש תיקון לתביעתם ואשר עליה יגיבו סיטיפס והיועץ המשפטי לממשלה ולאחר מכן יתקיים דיון קדם משפט נוסף בחודש יוני 2018.

טרם הדיון האמור העריכו היועצים המשפטיים של סיטיפס בזהירות המתבקשת, כי הסיכוי שהבקשה תתקבל נמוך מ-50% ובשל האמור, לא נרשמה הפרשה בדוחותיה הכספיים של סיטיפס בגין תביעה זו. יחד עם זאת, לנוכח החלטת בית המשפט כאמור טרם קבלת בקשה לאישור מתוקנת וקבלת עמדה מתוקנת של היועץ המשפטי לממשלה, אין באפשרות הנהלת החברה והיועצים המשפטיים של סיטיפס להעריך את סיכויי הבקשה להתקבל בשלב זה.

25/02/2018

תאריך

מר גיל גירון, מנכ"ל  
ודירקטור

מר אברהם נוסבאום, יו"ר  
הדירקטוריון

9.5 הערכות שווי והסכמה להכללתן  
אין.

יא' באדר, תשע"ח  
26 בפברואר, 2018

**פרק 10 - פרטים נוספים חוות דעת משפטית**

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

לכבוד

קבוצת אשטרום בע"מ

קרמניצקי 10

**תל אביב-יפו**

ג.א.נ.,

**הנדון: תשקיף מדף של קבוצת אשטרום בע"מ מיום 27 בפברואר 2018 (להלן בהתאמה:**

**"התשקיף" ו-"החברה")**

בהתייחס לתשקיף המדף שבנדון, הרינו לאשר בזה כי לדעתנו, הדירקטורים בחברה נתמנו לדעתנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

אנו מסכימים, כי חוות דעת זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

רז מלצר, עו"ד

יהודה גינדי, עו"ד

אודי אפרון, עו"ד

מ. פירון ושות', עורכי דין

#### 10.2 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 אגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים במועד פרסום דוח הצעת המדף (ככל ויפורסם), בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות האמורות.

#### 10.3 עיון במסמכים

עותקים מתשקיף זה, מתקנון החברה, ומכל חוות דעת או אישור הנזכרים בתשקיף זה, עומדים לעיון הציבור בשעות העבודה הרגילות במשרדי החברה ברחוב קרמניצקי 10, תל אביב. כמו כן, עותק מתשקיף החברה עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, בכתובת: [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il) ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ [www.maya.tase.co.il](http://www.maya.tase.co.il) שכתובתו.

## **פרק 11: חת ימות**

### **החברה:**

**קבוצת אשטרוס בע"מ**

---

---

### **הדירקטורים:**

**מר אברהם נוסבאום**

---

---

**מר גיל גירון**

---

---

**מר ירון משורר**

---

---

**מר יונתן לוי**

---

---

**מר עפר זהבי**

---

---

**הגב' ליאורה לב**

---

---

**מר מתתיהו טל**

---

---

**הגב' תמר גולדנברג**

---

---

**הגב' גבריאלה הלר**