



אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

(“החברה”)

תשקיף מדף

מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין – מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכח תשקיף המדף במועד הרלבנטי (להלן: “ניירות הערך”).

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: “חוק ניירות ערך”), באמצעות דוחות הצעת מדף, בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ולתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, כפי שיהיו באותה עת.

לגורמי הסיכון הבאים עשויה להיות השפעה גבוהה על פעילותה ועל תוצאות פעילותה של החברה: סיכונים ענפיים: (1) משבר בענף הנדל"ן המניב; (2) עודפי היצע של שטחי השכרה; (3) עלייה בעלויות גיוס ההון; סיכונים מאקרו: (1) מיתון כלכלי עולמי; (2) שינויים בשיעורי הריבית לזמן ארוך; לפירוט המלא בדבר גורמי הסיכון העשויים להשפיע על החברה ומידת השפעתם להערכת החברה ראו סעיף 17 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, אשר פורסם ביום 7 במרץ 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-018456) ומובא בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה (להלן: “הדוח התקופתי לשנת 2017”).

לפרטים אודות מגבלות החלות על חלוקת דיבידנד על ידי החברה, ראו סעיף 1.5.1 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017.

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של החברה, 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 ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו

www.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 18 באפריל, 2018

תוכן עניינים

		מבוא	1
5		1.1 כללי	
5		1.2 אישורים והיתרים	
5		1.3 הון המניות	
7		1.4 אגרות חוב	
9	הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף		2
		הון החברה	3
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 העניין המחזיקים בניירות הערך של החברה	
10		3.4 השליטה בחברה	
11		3.5 אופציות לא רשומות למסחר	
11		3.6 שער הבורסה של מניות החברה - מתואם	
		הזכויות הנלוות למניות החברה ותקנון החברה	4
13		4.1 הזכויות הנלוות למניות החברה	
13		4.2 הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות	
		פרטים על החברה ופעילותה	5
15		5.1 תיאור עסקי התאגיד	
15		5.2 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והדוח הכספי לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	
15		5.3 פרטים בדבר חברות בנות של החברה וחברות כלולות	
		ניהול החברה	6
16		6.1 פרטים אודות הדירקטורים של החברה	
16		6.2 הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים	
16		6.3 נושאי משרה בכירה בחברה	
16		6.4 מורשי החתימה של החברה	
16		6.5 רואי החשבון של החברה	
16		6.6 משרד רשום	
		בעלי עניין בחברה	7
17		7.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	

17	גמול דירקטורים	7.2	
17	תגמול נושאי משרה בכירה לאחר תקופת הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2017 ועד לפרסום התשקיף	7.3	
17	עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש עניין בהן	7.4	
8 דוחות כספיים			
18	הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף המדף	8.1	
18	דוח על המידע הכספי הנפרד	8.2	
18	דוח מצבת ההתחייבויות של התאגיד והחברות המאוחדות בדוחותיו הכספיים	8.3	
18	דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית והצהרות מנהלים	8.4	
18	מכתב הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה	8.5	
19	דוח בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר חתימת הדוח הכספי	8.6	
20	הערכות שווי והסכמה להכללתן	8.7	
9 פרטים נוספים			
21	חוות דעת משפטית	9.1	
22	אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף	9.2	
22	עיון במסמכים	9.3	
10 חתימות			
23			

פרק 1 - מבוא

1.1. כללי

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל בחודש דצמבר 1977, כחברה פרטית מוגבלת במניות בהתאם לפקודת החברות, בשם אדגר – תעשיות טקסטיל בע"מ. ביום 28 בינואר, 2004 הפכה החברה לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות התשנ"ט-1999, (להלן: "חוק החברות") ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

1.2. היתרים ואישורים

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות, הדרושים על פי כל דין, לפרסום תשקיף מדף זה (לעיל ולהלן: "התשקיף" או "תשקיף המדף"). 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 למהימנותם או לשלמותם, 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 הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה 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 הכלולים בתשקיף זה או שיוצעו על פי דוח הצעת מדף.**

מתן האישור העקרוני בקשר עם ניירות הערך אשר יוצעו (אם יוצעו) על פי דוחות הצעת מדף, אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך האמורים, והרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף זה, יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות הערך למסחר בבורסה על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005.

אין במתן האישור העקרוני כאמור, משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר בבורסה של ניירות הערך הכלולים בתשקיף על פי דוח הצעת מדף. על אישור הבקשה לרישום ניירות ערך למסחר בבורסה על פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שתהיינה בתוקף בעת הגשת הבקשה האמורה.

1.3. הון המניות

כל מניות החברה הן מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

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

הון המניות הרשום	הון מניות מונפק ונפרע נכון למועד התשקיף	הון מניות מונפק ונפרע בדילול מלא נכון למועד התשקיף
240,000,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ.	131,853,224 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ.	137,523,224 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ. ¹

1.3.2. הרכב ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 (באלפי ש"ח) הינו כדלקמן:

175,411	הון המניות המונפק והנפרע
288,527	קרנות ההון
366,706	פרמיה על מניות
745,177	יתרת רווח
998,767	סך הכל הון עצמי
44,365	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,043,132	סה"כ הון

¹ הסך האמור אינו כולל הקצאה פרטית של 6,110,000 אופציות לא רשומות למסחר למנכ"ל החברה, נושאי משרה ועובדים בחברה ונושאי משרה בחברות בנות, הניתנות למימוש ל- 6,110,000 מניות רגילות של החברה, כפי שאושרה ע"י דירקטוריון החברה ביום 7 במרץ 2018, שכן נכון למועד התשקיף, טרם התקיימו כל התנאים המתלים להקצאה האמורה ולכן האופציות טרם הוקצו.

1.4. אגרות חוב

לפרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה ושהינן במחזור, בסמוך ליום פרסום התשקיף, לרבות בקשר עם דירוגן, ר' נספח ב' לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי לשנת 2017 וכן כמפורט בסעיף 5.1.2 להלן.

לפרטים נוספים אודות דירוג אגרות החוב שהנפיקה החברה ושהינן במחזור נכון למועד פרסום תשקיף זה, ראו דוחות הדירוג שפורסמו ביום 16 במרץ 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-021949 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וביום 20 במרץ 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-021825 ((מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה)).

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 (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, וניירות ערך מסחריים (להלן: "ניירות הערך").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שתהיינה באותה עת.

פרק 3- הון החברה

3.1 הון המניות הרשום והמונפק של החברה נכון לתאריך התשקיף

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

3.2 התפתחויות בהון החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף

3.2.1 להלן השינויים בהון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים האחרונות²:

תאריך	מהות השינוי	שם וסוג נייר הערך בו חל השינוי	כמות השינוי (ע.נ.)	התמורה שנתקבלה ברוטו ³ (ש"ח)	סה"כ הון מונפק ונפרע לאחר השינוי
29.3.2015	מימוש אופציות לא רשומות למסחר למניות החברה	מניות רגילות	110,439	110,439	113,867,548
14.4.2015			153,247	153,247	114,020,795
20.4.2015			300,000	1,437,930	114,320,795
17.9.2015			15,882	15,882	114,336,677
20.9.2015			133,585	133,585	114,470,262
21.9.2015			16,235	16,235	114,486,497
13.10.2015			350,427	350,427	114,836,924
13.12.2017			הנפקת הון לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 11 בדצמבר 2017	מניות רגילות	16,916,300 ⁴
15.4.2018	מימוש אופציות לא רשומות למסחר למניות החברה		100,000	599,160	131,853,224

3.3 בעלי העניין המחזיקים בניירות הערך של החברה

לפרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, אודות החזקות בעלי העניין בניירות הערך של החברה ליום התשקיף, ראו דיווח מידי של החברה בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 8 באפריל, 2018 (אסמכתא מס': 01-028962-2018) ומיום 15 באפריל 2018 (אסמכתא מס': 01-031020-2018), המובא בתשקיף זה בדרך של הפניה. לפרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, אודות החזקות בעלי העניין בניירות הערך של החברה בתאריך שקדם ב- 12 חודשים ליום התשקיף, ראו דיווח מידי של החברה בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 6 באפריל, 2017 (אסמכתא מס': 01-031441-2017) המובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

3.4 השליטה בחברה

² לפרטים אודות אישור דירקטוריון החברה להנפקת אופציות לא רשומות שנכון למועד התשקיף טרם הונפקו, ר' הי"ש 1 לעיל.

³ ביחס למימוש אופציות לא רשומות (למעט ביחס ל- 300,000 האופציות המופיעות בשורה השלישית בטבלה)- התמורה שנתקבלה הינה על פי מנגנון Cashless Exercise.

⁴ במסגרת דוח הצעת המדף הוצעו 19,025,900 מניות רגילות.

החברה רואה בישיב אי.די.אי. אחזקות בע"מ (להלן: "אי.די.אי אחזקות"), המחזיקה למיטב ידיעת החברה בכ-51.17% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-49.03% בדילול מלא) כבעלת השליטה בה. למיטב ידיעת החברה, אי.די.אי אחזקות הינה חברה פרטית בבעלות מלאה של ביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ (להלן: "ביטוח ישיר"). למיטב ידיעת החברה, ביטוח ישיר הינה חברה ציבורית שמנייתה רשומות למסחר בבורסה ורואה בצור שמיר אחזקות בע"מ (להלן: "צור שמיר") כבעלת השליטה בה. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, מחזיקה צור שמיר ישירות בכ-9.53% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-9.13% בדילול מלא).

למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בצור שמיר הינם, כדלקמן:

המחזיק	מניות רגילות (ש"ח ע.נ.)	שיעור בהון ובהצבעה בתאריך אישור הדוח (בדילול מלא)	שיעור בהון ובהצבעה בתאריך אישור הדוח (בדילול מלא)
גב' שרה שנידמן – ישירות ובאמצעות ש.ש. אחדות אחזקות בע"מ ⁵ חברה פרטית בבעלותה.	10,827,863	16.83%	16.95%
מר משה (מוקי) שנידמן – ישירות ובאמצעות חברות פרטיות בבעלותו ⁶ .	14,049,230	21.84%	22%
א.ד.ש. אחדות אחזקות בע"מ – חברה פרטית בשליטת מר דורון שנידמן ⁷	15,175,588	23.59%	23.76%
מר דורון שנידמן – באמצעות חברה בבעלותו ⁸	845,297	1.31%	1.32%

עוד יצוין, כי מר משה (מוקי) שנידמן, ש.ש. אחדות אחזקות בע"מ, דורון שנידמן ו-א.ד.ש. אחדות אחזקות בע"מ מחזיקים בכ-0.004%, 0.08%, 0.19% ו-3% בהתאמה מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

לאור האמור לעיל, החברה רואה באי.די.אי. אחזקות, צור שמיר, ביטוח ישיר, גב' שרה שנידמן, מר משה (מוקי) שנידמן ומר דורון שנידמן כבעלי השליטה בחברה.

3.5 אופציות לא רשומות למסחר

⁵ גב' שרה שנידמן מחזיקה בכל הון המניות המונפק והנפרע של ש.ש. אחדות אחזקות בע"מ, למעט מניה מיוחדת המוחזקת על ידי מר משה (מוקי) שנידמן, המקנה לו את זכויות ההצבעה בש.ש. אחדות אחזקות בע"מ.

⁶ מר משה (מוקי) שנידמן מחזיק ב-100% מהון המניות הרגילות של החברות הפרטיות מ.ש. אחדות אחזקות בע"מ ומשה שנידמן שרותי ניהול בע"מ.

⁷ א.ד.ש. אחדות אחזקות בע"מ (להלן: "א.ד.ש. אחזקות"), הינה חברה פרטית בשליטת מר דורון שנידמן (35.1% מההון באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה, בטא השקעות ופיתוח בע"מ ו-20.82% מההון במישרין וכן מניה מיוחדת המקנה לו את זכויות ההצבעה בא.ד.ש. אחזקות). למיטב ידיעת החברה, יתרת המניות בא.ד.ש. אחזקות מוחזקות בידי בני משפחת שנידמן כדלקמן: כ-2.85% מההון בידי מר ברק שנידמן, כ-6.94% מההון בידי אורית שנידמן אללוף וכ-34.29% מההון בידי אלון שנידמן (להלן: "המניות הנוספות"). המניות הנוספות מוחזקות ומנוהלות על ידי נאמנים, כאשר כל זכויות ההצבעה בגין המניות הנוספות נתונות בידי הנאמנים (ביחס לכ-37.95% מהמניות הנוספות, הנאמן הינו מר דורון שנידמן וביחס לכ-62.05% מהמניות הנוספות הנאמנים הינם מר דורון שנידמן ומר ברק שנידמן, כמו כן למר דורון שנידמן זכות וטו ביחס לזכויות ההצבעה בכלל המניות הנוספות).

⁸ בטא השקעות ופיתוח בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר דורון שנידמן.

נכון למועד התשקיף, קיימות 5,670,000 אופציות שאינן רשומות למסחר. לפרטים בדבר האופציות, לרבות תכנית האופציות ראו באור 25 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה.

3.6 שער הבורסה של מניות החברה - מתואם

להלן נתונים אודות שערי הנעילה, הגבוהים והנמוכים (באגורות) של מניית החברה מיום 1 בינואר, 2016 ועד ליום 15 באפריל, 2018, סמוך למועד פרסום התשקיף:

שער נעילה הנמוך		שער נעילה הגבוה		שנה
תאריך	השער	תאריך	השער	
11.2.2016	468.33	7.9.2016	597.91	1.1.2016-31.12.2016
16.1.2017	526.28	26.11.2017	673	1.1.2017-31.12.2017
4.4.2018	600	29.1.2018	677.36	1.1.2018-15.04.2018

ביום 15 באפריל, 2018, בסמוך למועד פרסום התשקיף, שער הנעילה בבורסה של מניית החברה עמד על 618.60 אגורות.

⁹ לפרטים אודות אישור דירקטוריון החברה להנפקת אופציות לא רשומות שנכון למועד התשקיף טרם הונפקו, ר' הי"ש 1 לעיל.

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 ("התקנון")¹⁰, כפי שפורסם בדיווח מיידי על ידי החברה ביום 5 בספטמבר, 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-118033), 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 המצויינים בתקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף"), ככל ונקבעו הסדרים כאמור.

4.2.1 שינוי בתקנון

שינוי התקנון יעשה בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית ברוב הקבוע בחוק החברות. החברה רשאית להגביל בחוזה את סמכותה לשנות את התקנון או הוראה מהוראותיו, אם נתקבלה על דרך החלטה באסיפה הכללית, ברוב הדרוש לשינוי התקנון. דין החלטה שנתקבלה כאמור לעיל כדין החלטה לשינוי התקנון.

4.2.2 העברת סמכויות בין אורגנים

האסיפה הכללית של החברה, רשאית להחליט על הפעלת סמכויות הדירקטוריון על ידי האסיפה הכללית, במקרה בו נבצר מהדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו, בהתאם להוראות חוק החברות. נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו והפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה, רשאית האסיפה הכללית להפעילה במקומו, לפרק זמן שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין וכל עוד נבצר ממנו הדבר, ובלבד שהאסיפה הכללית קבעה, כי אכן נבצר מן הדירקטוריון לעשות כן וכי הפעלת הסמכות חיונית כאמור. נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי חוק החברות לדירקטוריון, יהיו בעלי המניות אחראים וחבים בחובות דירקטורים לעניין הפעלת אותן הסמכויות בשנויים המחויבים, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה הכללית ולאופן הצבעתם. הדירקטוריון רשאי ליטול את הסמכויות הנתונות למנכ"ל החברה, והכל לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין וכפי שיקבע הדירקטוריון מעת לעת.

4.2.3 מינוי דירקטורים ותקופת כהונתם

האסיפה הכללית השנתית תמנה את הדירקטורים, אלא אם כן נקבע אחרת בתקנון. כהונת הדירקטורים בחברה, למעט הדירקטורים החיצוניים, תסתיים בתום האסיפה השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד המינוי.

4.2.4 הדיון האסיפה הכללית

יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, סגן יושב ראש הדירקטוריון (אם מונה כזה) יושב בראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב ראש דירקטוריון או סגן יושב ראש דירקטוריון, או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים הדירקטורים הנוכחים, ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש מביניהם, ואם לא

¹⁰ כפוף לחוק החברות ובהתאם לתקנות על פיו.

יעשו כן - יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיה דירקטור נוכח או שהדירקטורים כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.

4.2.5 קבלת החלטות באסיפה הכללית

החלטה באסיפה כללית תתקבל בהצבעה במנין קולות וברוב רגיל למעט בעניינים המטופלים בפרק עסקאות עם בעלי עניין בחוק החברות ובכל מקרה אחר בו נדרש רוב מיוחד על פי דין ו/או על פי התקנון.

4.2.6 הצבעה וקבלת החלטות בדירקטוריון

בהצבעה בדירקטוריון יהיה לכל דירקטור קול אחד. החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל; היו הקולות שקולים לא יהיה ליושב ראש הדירקטוריון קול נוסף וההצעה תחשב כנדחית.

4.2.7 הסמכה למתן פטור

החברה קבעה בתקנונה הוראה לפיה רשאית היא לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחזיותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. יצוין, כי פטור מאחזיות לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

4.2.8 חלוקת דיבידנד

בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין ובכלל זה ניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

4.2.9 החלטות על מיזוג

מיזוג, כמשמעו בחוק החברות, יהיה טעון אישור הדירקטוריון והאסיפה הכללית. החברה לא התחייבה בתקנונה להימנע מביצוע מיזוג או להתנות את ביצוע המיזוג בתנאים.

תיאור הוראות תקנון החברה בנושאים המנויים בסעיפים 4.2.1 עד 4.2.9 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 - פרטים על החברה ופעילותה

5.1 תיאור עסקי התאגיד

5.1.1 בהתאם לתקנה 44(א1) ולתקנה 6 בתקנות פרטי תשקיף, פרק תיאור עסקי התאגיד, נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לחלק א' של לדוח התקופתי לשנת 2017.

5.1.2 להלן פרטים אודות שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד ובכל עניין אחר שיש לתארו בדוח התקופתי מיום פרסום הדוח התקופתי לשנת 2017 ועד ליום פרסום התשקיף:

5.1.2.1 ביום 28 במרץ, 2018, הנפיקה החברה לציבור, 183,420,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג., וזאת בתמורה (ברוטו) לסך של 183,420,000 ש"ח. לפרטים אודות הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה י'), תנאי הצמדה, מועדי תשלום הריבית, מועדי תשלום הקרן, זכות החברה לביצוע פידיון מוקדם לאגרות החוב (סדרה י') ומידע אודות הנאמן לאגרות החוב (סדרה י'), ר' דוח הצעת המדף (לרבות שטר הנאמנות שצורף לו כנספח), כפי שפורסם ביום 27 במרץ 2018, מס' אסמכתא 2018-01-024444 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לפרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה י') ר' דיווח מיום 20 במרץ 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-021825 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

5.1.2.2 ביום 15 באפריל 2018 הנפיקה החברה 100,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה למר רועי גדיש, מנכ"ל החברה, בהתאם להודעת מימוש שנתקבלה בחברה מאת מר גדיש. לפרטים נוספים, ר' דיווח מידי מיום 15 באפריל 2018, מס' אסמכתא 2018-01-031020 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

5.1.2.3 ביום 17 באפריל 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה הקצאת 1,500,000 אופציות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת הניתנות למימוש ל- 1,500,000 מניות רגילות של החברה למר רועי גדיש, מנכ"ל החברה. נכון למועד התשקיף, האופציות האמורות טרם הוקצו.

5.2 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והדוח הכספי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,

2017

לדוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ולדוח הכספי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017, ראו חלק ב' וחלק ג', בהתאמה, לדוח התקופתי לשנת 2017, הנכלל בפרק זה על דרך ההפניה.

5.3 פרטים בדבר חברות בנות של החברה וחברות כלולות

5.3.1 לפרטים אודות השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות, ר' תקנה 11 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2017 שנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

5.3.2 לפרטים אודות הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות מהן, ר' תקנה 13 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2017 ותקנה 13 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2016 (כהגדרתו בסעיף 7.1 להלן) שנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

פרק 6- ניהול החברה

6.1 פרטים אודות הדירקטורים של החברה

לפרטים אודות הדירקטורים של החברה, בסמוך למועד התשקיף, ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2017 המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

6.2 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, ראו את התקנון הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

6.3 נושאי משרה בכירה בחברה

לפרטים בדבר נושאי משרה בכירה בחברה, ראו תקנה 26א בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2017 המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

6.4 מורשי החתימה של החברה

לפרטים בדבר מורשי החתימה העצמאיים של החברה, ראו תקנה 26ב בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2017 המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

6.5 רואי החשבון של החברה

רואי החשבון של החברה הינם קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון, רח' עמינדב 3, תל-אביב.

6.6 משרד רשום

משרדה הרשום של החברה הינו ברח' אפעל 35, קרית אריה, פתח-תקוה.

פרק 7- בעלי עניין בחברה

7.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

לפרטים אודות התגמולים ששילמה והתחייבה לשלם החברה, לכל אחד מ-5 מקבלי התגמול הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה ובחברות הבנות, נכון ליום 31 בדצמבר בשנים 2016-2017 ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, כפי שפורסם ביום 12 במרץ, 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-020419), הנכלל בזאת על דרך ההפניה ("הדוח התקופתי לשנת 2016"), ותקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2017 המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

7.2 גמול דירקטורים

לפרטים אודות גמול דירקטורים ראו תקנה 21 לדוח התקופתי לשנת 2017 המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

7.3 תגמול נושאי משרה בכירה לאחר תקופת הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2017 ועד

לפרסום התשקיף

בפרק הזמן בין מועד הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 לבין מועד פרסום התשקיף, שולם לנושאי המשרה שלעיל שכר ו/או דמי ניהול, לפי העניין, בהתאם לתנאים דלעיל באופן יחסי כמספר החודשים שבתקופה זו.

7.4 עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש עניין בהן

לפרטים אודות עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה במהלך השנים 2016 ו-2017 או שהן עדיין בתוקף במועד התשקיף, ראו תקנה 22 לפרק ד' ובאור 29 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 שבדוח התקופתי לשנת 2016 (כהגדרתו בסעיף 7.1 להלן) ותקנה 22 לפרק ד' ובאור 29 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה, בהתאמה.

פרק 8 - דוחות כספיים

- 8.1 בהתאם לתקנות 60 ו-6 לתקנות פרטי תשקיף, החברה מפנה לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 של החברה שפורסמו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2017 (אסמכתא מס': 2018-01-018456) (להלן: "הדוח הכספי לשנת 2017"). המידע הכלול בדוח הכספי לשנת 2017 מובא כאן על דרך ההפניה.
- 8.2 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 2017. המידע הכלול בדוח הכספי של החברה לשנת 2017 מובא כאן על דרך ההפניה.
- 8.3 בהתאם לתקנה 9 לתקנות הדוחות, החברה מפנה לדוח מצבת ההתחייבויות של התאגיד והחברות המאוחדות בדוחותיו הכספיים, לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר, 2017, כפי שפורסם ביום 7 במרץ 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-018456).
- 8.4 בהתאם לתקנה 60 ו-6 לתקנות פרטי תשקיף, החברה מפנה לדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית וכן בהתאם לתקנה 9 לתקנות הדוחות להצהרה של מנכ"ל החברה ולהצהרה של נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, אשר צורפו לדוח התקופתי לשנת 2017.
- 8.5 מצורף מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה בהתאם לתקנה 62(א) לתקנות פרטי תשקיף, שבו נכללת הסכמתו של רואה החשבון המבקר לכלול בתשקיף המדף, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואה החשבון המבקר, את דוחות הסקירה ואת דוח רואה החשבון המבקר על ביקורת של רכיבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי של החברה, לפי העניין, לדוח הכספי לשנת 2017.

17 באפריל, 2018

לכבוד

הדירקטוריון של
אדגר השקעות ופיתוח בע"מ ("החברה")
אפעל 35,
פתח תקווה

ג.א.ג.

הנדון: תשקיף מדף של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ המיועד להתפרסם בחודש אפריל 2018

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

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 7 במרס, 2018 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 7 במרס, 2018 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.
- (3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 7 במרס, 2018 על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר, 2017.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

8.6 בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף וכהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, מצורף להלן דוח בדבר אירועים שהתרחשו לאחר מועד חתימה ופרסום הדוח הכספי לשנת 2017, קרי מיום 7 במרץ, 2018, ועד למועד הסמוך לפרסום תשקיף המדף:

דוח אירועים בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר חתימת הדוח הכספי לשנת

2017

בתקופה שלאחר מועד החתימה על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 שנחתמו ופורסמו ביום 7 במרץ, 2018 ועד למועד פרסום תשקיף מדף זה, לא אירעו אירועים (כמשמעותם בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף) מהותיים למעט כמפורט להלן:

- א. ביום 28 במרץ, 2018, הנפיקה החברה לציבור, 183,420,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג., וזאת בתמורה (ברוטו) בסך של 183,420,000 ש"ח.
- ב. ביום 15 באפריל 2018 מימש מנכ"ל החברה, מר רועי גדיש, 100,000 אופציות בנות 1.00 ₪ ע.ג. כל אחת, ל- 100,000 מניות רגילות של החברה.
- ג. ביום 17 באפריל 2018 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה הקצאת 1,500,000 אופציות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת הניתנות למימוש ל- 1,500,000 מניות רגילות של החברה למר רועי גדיש, מנכ"ל החברה. נכון למועד התשקיף, האופציות האמורות טרם הוקצו.

ליאת מנור, סמנכ"ל כספים

רועי גדיש, מנכ"ל

דורון שנידמן, יו"ר דירקטוריון

17 באפריל, 2018

8.7 הערכת שווי והסכמה להכללתה

בהתאם להוראות תקנות 62ב ו-6ב לתקנות פרטי תשקיף, בתשקיף זה נכללת על דרך ההפניה, הערכת שווי מהותית מאד של החברה כפי שנכללה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 המובאת בתשקיף זה על דרך ההפניה. כמו כן, מצורף מכתב הסכמה להכללה של מעריכי השווי שבהם נכללת הסכמתם לכלול את הערכת השווי הרלוונטית בתשקיף המדף, בדרך של הפניה.

לכבוד :

דירקטוריון אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

תאריך: 17.04.2018

מספרנו 7458.07

א.ג.ג,

**הנדון : תשקיף מדף אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן:
"החברה") שיפורסם ביום 17.04.2018**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה של הערכת השווי שמספרה: 7458.07 - אדגר ביזנס סנטר, רח' השלושה 2, תל אביב, כפי שנחתמה בתאריך 6 במרץ 2018 אשר נערכה לדוחות הכספיים של החברה לתאריך 31 בדצמבר 2017 ונכללה בדרך של הפניה כפי שפורסמה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 מיום 7 במרץ 2018 (אסמכתא מס': 018456-01-2018). אנו מסכימים שחוות הדעת הנ"ל תיכלל בתשקיף המדף שבנדון ובדוחות הצעת המדף, ככל ויהיו מכוחו.

בכבוד רב,



פרק 9 - פרטים נוספים

9.1 חוות דעת משפטית

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:



17 באפריל, 2018

לכבוד
אדגר השקעות ופיתוח בע"מ
רח' אפעל 35
קרית אריה, פתח-תקוה

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ מיום 18 באפריל, 2018 (להלן: "התשקיף" ו-"החברה", בהתאמה)

בהתייחס לתשקיף המדף שבנדון, הרינו לאשר בזה כי לדעתנו, הדירקטורים בחברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף. אנו מסכימים, כי חוות דעת זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

אודי אפרון, עו"ד עומר טיקולסקי, עו"ד עדי רוזנפלד, עו"ד

מ. פירון ושות', עורכי דין

מגדל אדגר 360, השלושה 2, תל-אביב 6706054, ת.ד. 9445, 6109302 טל': 03-7540000 פקס: 03-7540011 firon@firon.co.il
סניף בית רובינשטיין: רח' לינקולן 20, תל אביב 6713412 טל': 03-5614777 פקס: 03-5614776
סניף הנגב: בניין לב הסיטי (כניסה B), התקווה 2, באר שבע 8489310 טל': 08-6235555 פקס: 08-6235556
סניף חיפה: העצמאות 104, חיפה 3341103 טל': 04-8554454 פקס: 04-8554456
סניף נצרת עילית: בית ההסתדרות, רח' האורנים 8, נצרת עילית 1767111 טל': 04-6450789 פקס: 04-6450890

9.2 אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף

בהתאם להוראות סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף, ואולם, תוספת אגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים במועד פרסום דוח הצעת המדף (ככל ויפורסם), בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות האמורות.

9.3 עיון במסמכים

עותקים מתשקיף זה, מהתקנון, ומכל חוות דעת או אישור הנזכרים בתשקיף זה, עומדים לעיון הציבור בשעות העבודה הרגילות במשרדי החברה ברחוב אפעל 35, קרית אריה, פתח-תקוה. כמו כן, עותק מתשקיף החברה עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, בכתובת: magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, בכתובת: maya.tase.co.il.

פרק 10 - חתימות

החברה:

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

הדירקטורים

דורון שנידמן

משה (מוקי) שנידמן

זאב אבלס

ציפורה קרפל

אמיר פלג

טל ברנח

דן ללוז

אמיר תמרי