



אלמוגים החזקות בע"מ (להלן: "החברה")

תשקיף מדף

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין – מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (והכל לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של ניירות ערך של החברה, כפי שהתהינה מעת לעת) (להלן: "ניירות הערך"). בנוסף, החברה תוכל להציע ניירות הערך תוך כדי מסחר בבורסה (מנגנון ATM). הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), כפי שיהיו באותה עת.

גורמי הסיכון העיקריים העלולים להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה הינם כדלקמן: סיכונים מאקרו: (א) המצב הביטחוני; (ב) רגולציה וחקיקה ממשלתית; (ג) עליית שיעור הריבית על משכנתות; (ד) גיוס אשראי בנקאי ו-ה) עליית הריבית על משכנתאות. סיכונים ענפיים: (א) האטה כלכלית בשוק הישראלי; (ב) מדיניות הממשלה בנושא בנייה ו-ג) ירידה במחירי דירות יד שנייה; (ד) הגברת התחרות. סיכונים ייחודיים לקבוצה: (א) בניית מתחמי מגורים לקהילות ייעודיות על ידי מתחרים ו-ב) פגיעה בענף התיירות. לפרטים נוספים אודות הסיכונים כאמור ראו סעיף 10.12 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017 של החברה אשר פורסם ביום 29 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-033001) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2017"), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

נכון לתאריך התשקיף, החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5g לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות מיידיים") ואימצה חלק מההקלות לתאגידי קטנים המנויות בתקנה 25 לתקנות דוחות מיידיים החל מהדוח התקופתי לשנת 2013. לפרטים אודות ההקלות שאימצה לחברה ראו דיווח מידי של החברה אשר פורסם ביום 14 במרץ 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-012252).

לפרטים אודות מגבלות החלות על חלוקת דיבידנד על-ידי החברה ראו סעיף 3.3 לדוח התקופתי לשנת 2017.

עותק מהתשקיף עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 20 באוגוסט 2018

תוכן עניינים

שם הפרק/ סעיף	עמוד
פרק 1 – מבוא	א-1
1.1 כללי	א-1
1.2 היתרים ואישורים	א-1
1.3 הון החברה	א-2
1.4 פרטים על אגרות החוב שבמחזור	א-2
פרק 2 – פרטי ההצעה	ב-1
פרק 3 – הון המניות וניירות הערך של החברה	ג-1
3.1 ההון הרשום והמונפק של החברה בתאריך התשקיף	ג-1
3.2 השינויים בהון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה	ג-1
3.3 המחזיקים בניירות הערך של החברה	ג-1
3.4 בעלי השליטה בחברה	ג-1
פרק 4 – הזכויות הנלוות למניות החברה	ד-1
פרק 5 – תמורה ההנפקה וייעודה	ה-1
פרק 6 – תיאור עסקי החברה	ו-1
6.1 פרטים אודות תיאור עסקי החברה	ו-1
6.2 חברות בת וחברות קשורות של החברה	ו-4
6.3 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה	ה-5
פרק 7 – ניהול החברה	
7.1 דירקטוריון החברה	ז-1
7.2 נושאי משרה בכירה	ז-1
7.3 הוראות תקנון ההתאגדות של החברה בדבר מינוי דירקטורים, כהונתם מילוי מקומם	ז-1
7.4 עורכי דין ההנפקה	ז-1
7.5 רואי חשבון החברה	ז-1
7.6 משרד רשום	ז-1

שם הפרק/ סעיף	עמוד
7.7 מורשי חתימה עצמאיים	ז-1
פרק 8 – בעלי עניין	
8.1 שכר וטובות הנאה לבעלי עניין	ח-1
8.2 עסקאות עם בעלי שליטה	ח-1
8.3 מדיניות תגמול	ח-1
8.4 החזקות בעלי עניין בחברה	ח-1
פרק 9 – דוחות כספיים	
9.1 דוחות כספיים	ט-1
9.1 הצהרות מנהלים	ט-1
9.1 מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר	ט-1
9.1 דוח אירועים	ט-1
פרק 10 – פרטים נוספים	
10.1 חוות דעת עורך דין	י-1
10.2 חוות דעת רו"ח	י-2
10.3 אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף	י-2
10.4 הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה במזומן בשנתיים האחרונות	י-2
10.5 הערכות שווי	י-2
10.6 עיון במסמכים	י-2
פרק 11 – חתימות	

פרק 1 – מבוא

1.1. כללי

1.1.1 החברה התאגדה כחברה פרטית ביום 11 ביוני 2007, על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

1.1.2 בחודש ספטמבר 2010 הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב בהתאם לתשקיף הנפקה לציבור מיום 26 באוגוסט 2010 (אשר תוקן ביום 5 בספטמבר 2010) והפכה לחברת אגרות חוב, כמשמעות המונח בחוק החברות וכן לתאגיד מדווח, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך.

1.1.3 מאז הקמתה ועד למועד התשקיף, יזמה הקבוצה (החברה, החברות הבנות והחברות הקשורות של החברה – להלן יחד: "הקבוצה") ובנתה עשרות אלפי מ"ר ברחבי הארץ הכוללים נכסים מניבים וכ-3,500 יחידות דיור.

1.1.4 למועד התשקיף הקבוצה עוסקת בהקמה וייזום של מיזמי נדל"ן למגורים ולהשקעה וזאת במסגרת שלושה תחומי פעילות עיקריים: (i) ייזום והקמת פרויקטים למגורים (ייזום, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים); (ii) ייזום הקמה ותפעול של נכסי נדל"ן המיועדים להשכרה לצרכי מגורים (ייזום הקמה ותפעול של נכסי נדל"ן המיועדים להשכרה לצרכי מגורים); ו-(iii) ייזום, פיתוח, הקמה, השכרה ותפעול של מתחמי מגורים לצעירים באילת (מתחמי מגורים לצעירים (B-Young)) וכן יזום, הקמה, מכירה, השכרה, ניהול, תפעול ומכירת שירותים נלווים כגון תחזוקה, דמי ניהול, מכירת חשמל וכו' למתחמים אלו.

1.2. היתרים ואישורים

1.2.1 החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין, להצעת ניירות הערך הכלולים בתשקיף זה, להנפקתם ולפרסום תשקיף המדף.

תשקיף זה הינו תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23א לחוק ניירות ערך, והצעת ניירות הערך לציבור על פיו, תיעשה על פי דוחות הצעת מדף אשר יוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ולתקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות הצעת מדף").

אין בהיתר של רשות ניירות ערך לפרסום תשקיף מדף זה משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף זה.

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

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר, ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור לבקשה לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ולתקנות הצעת מדף.

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה כאישור לפרטים המובאים בתשקיף או להימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה ואשר יוצעו (אם יוצעו) באמצעות דוח הצעת מדף.

אין באישור העקרוני של הבורסה כאמור משום מתן התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו על-פי דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום למסחר של ניירות ערך שיוצעו לציבור על פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על-פי דוח הצעת מדף.

1.3. הון החברה

1.3.1. הון המניות של החברה נכון לתאריך התשקיף (בש"ח ע"נ):

סוג המניה	הון רשום	הון מונפק ונפרע
מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע"נ כ"א	1,500,000,000	7,000,000

1.3.2. ההון העצמי של החברה ליום 31 במרץ 2018 (באלפי ש"ח) הוא כדלקמן:

הון מניות	70
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	(107)
יתרת רווח	69,148
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(479)
זכויות שאינן מקנות שליטה	-
שטר הון צמית	1,500
סה"כ	70,132

1.4. פרטים על אגרות החוב שבמחזור

1.4.1. למועד התשקיף קיימות 3 סדרות של אגרות חוב (סדרות ג' עד ה') שהנפיקה החברה ורשומות למסחר בבורסה.

1.4.2. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרות ג' עד ה') של החברה ראו: (א) סעיף 10 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2018; (ב) סעיף 9 לדוח הדירקטוריון אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2017; (ג) לעניין אגרות חוב (סדרה ג') בלבד – נספח 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה אשר צורף לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 27 באוקטובר 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-143181); (ד) לעניין אגרות חוב (סדרה ד') של החברה – נספח 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') של החברה אשר צורף לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 5 באפריל 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-037722); (ה) לעניין אגרות חוב (סדרה ה') של החברה – נספח 7.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') של החברה שצורף לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 14 בפברואר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-012369), אשר האמור בהם נכלל בתשקיף זה על הדרך ההפניה.

1.5. ביום 23 ביולי 2018 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ביוזמת החברה. לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב (סדרה ב') – ראו סעיפים 9.4.1.1 עד 9.4.1.4 בדוח הדירקטוריון אשר נכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 שפורסם ביום 22 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-027993) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2016").

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, אגרות חוב הניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (והכל לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של ניירות ערך של החברה, כפי שהתהיינה מעת לעת). בנוסף, החברה תוכל להציע ניירות הערך תוך כדי מסחר בבורסה (מנגנון ATM).

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

פרק 3: הון המניות וניירות הערך של החברה

3.1 ההון הרשום והמונפק של החברה בתאריך התשקיף

הון המניות הרשום של החברה הינו 15,000,000 ש"ח, והוא מחולק ל-1,500,000,000 מניות רגילות רשומות על שם בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א (להלן: "המניות" או "מניות החברה"). הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 70,000 ש"ח, המורכב מ-7,000,000 מניות.

3.2 השינויים בהון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה

בשלוש השנים שקדמו למועד תשקיף זה, לא היו כל שינויים בהון המניות הרשום או המונפק והנפרע של החברה (כמפורט לעיל).

3.3 המחזיקים בניירות הערך של החברה

לפרטים, למיטב ידיעת החברה, אודות בעלי העניין המחזיקים במישרין או בעקיפין, סמוך למועד התשקיף בניירות הערך של החברה, ראו דוחות מיידים של החברה מימים 8 באפריל 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-035374), ו-23 ביולי 2018 (2018-01-066999) אשר האמור בהם נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

3.4 בעלי השליטה בחברה

בעלי השליטה בחברה והמחזיקים הבלעדיים במלוא הונה המונפק הינם ה"ה מריו זוזל ועמי בר משיח (בחלקים שווים).

פרק 4: הזכויות הנלוות למניות החברה

4.1 הוראות תקנון החברה בדבר הזכויות הנלוות למניות החברות מובאות בתשקיף זה על דרך של הפניה לתקנון החברה כפי שבתוקף במועד התשקיף וכפי שפורסם בדוח מיידי של החברה ביום 16 בפברואר 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-044682) (להלן: "**תקנון החברה**").

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

ההוראות	הסעיף/ים בתקנון החברה
זכויות הצבעה	27-35
חלוקת דיבידנד ומניות הטבה	117
זכויות בפירוק	139
ניירות ערך הניתנים לפדיון	118
הזכות למינוי דירקטורים	38-45, 15
הודעות	140-144
העברת מניות החברה	106-114

4.3 הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות

להלן יפורטו הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה לפי הסעיפים מחוק החברות המצוינים בתקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "**תקנות פרטי תשקיף**"):

4.3.1 נטילת סמכויות – האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר והדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, הכל לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים.

4.3.2 מינוי דירקטורים ומשך כהונתם – הדירקטורים ימונו על ידי האסיפה הכללית ומשך כהונתם יהיה עד לתום האסיפה השנתית הראשונה שתתקיים לאחר מועד המינוי, ואולם האסיפה הכללית רשאית לקבוע, כי משך כהונתם של דירקטורים, כולם או חלקם, יהיה לתקופה ארוכה יותר.

4.3.3 קיום אסיפה שנתית – החברה לא תהיה חייבת לקיים אסיפה שנתית, אלא ככל שהדבר יהיה נחוץ למינוי רואה חשבון מבקר; אולם החברה תהיה חייבת לכנס אסיפה שנתית אם אחד מבעלי המניות או הדירקטורים ידרוש זאת ממנה, ואם לא תעשה כן, יחול האמור בסעיף 62 לחוק החברות. אם לא תתקיים אסיפה שנתית, החברה תשלח לבעלי המניות הרשומים במרשם בעלי המניות, פעם בשנה, דוחות כספיים כאמור בסעיף 172 לחוק החברות לא יאוחר מן המועד האחרון בו היה עליה לקיים אסיפה שנתית.

4.3.4 מניין חוקי באסיפות כלליות – המניין החוקי לפתיחת הדיון באסיפה כללית הוא נוכחות של לפחות בעל מניות אחד או יותר שלהם חמישים אחוזים לפחות מזכויות ההצבעה.

4.3.5 פטור – בכפוף להוראות חוק החברות, החברה תהא רשאית לפטור מראש, נושא משרה מאחירותו, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם עקב הפרת חובת זהירות. על אף האמור, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחירות כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה.

פרק 5 - תמורת ההנפקה וייעודה

בהתאם להוראות תקנה 25א(א) לתקנות פרטי תשקיף, הפרטים הקבועים בפרק ו' לתקנות פרטי תשקיף ובכללם התמורה וייעודה, יפורטו בדוחות הצעת המדף, ככל שיהיו.

פרק 6 – תיאור עסקי החברה

6.1 פרטים אודות תיאור עסקי החברה

בהתאם לתקנה 44 (א1) ולתקנה 6ב לתקנות פרטי תשקיף, תיאור עסקי החברה נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2017 ולדוח הביניים לרבעון הראשון של שנת 2018 שפרסמה החברה ביום 30 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-044862) (להלן: "הדוח הרבעוני").

לשינויים וחידושים מהותיים בקשר עם עסקי החברה, שחלו לאחר מועד חתימתו של הדוח הרבעוני ועד למועד החתימה על תשקיף מדף זה, ראו דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, המצורף לתשקיף זה.

חברות בת וחברות קשורות של החברה

6.2

לפרטים בדבר החזקות והשקעות בחברות בנות וחברות קשורות של החברה בשנים 2016 ו-2017 ראו תקנה 11 לפרק ד' (פרטים נוספים) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 ולדוח התקופתי לשנת 2017, בהתאמה, אשר האמור בהם נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

לתרשים מבנה האחזקות של הקבוצה, ראו עמוד א-4 לדוח התקופתי לשנת 2017, המוכלל בתשקיף על דרך ההפניה.

להלן פרטים אודות החזקות והשקעות בחברות בנות וחברות קשורות, נכון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018:

שם החברה	סוג המניה	מס' המניות	סה"כ ע.ג.	ערך המניות בדוח הכספי הנפרד של החברה נכון ליום 31 במרץ 2018	שיעור ההחזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים	יתרת הלוואות לחברות בנות ולחברות כלולות נכון ליום 31 במרץ 2018	עיקרי תנאי הלוואה		
							מועד הפירעון הסופי	תנאי הצמדה	פרטים נוספים
1. נכסי מריו ועמי בע"מ	רגילות	1,200	1,200 ש"ח	13,226	100%	(2,490)	-	2.56%	-
2. אלמוג ב.ז. ניהול ואחזקות בע"מ	רגילות	100	100 ש"ח	100	100%	3,746	-	2.56%	-
3. אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ	רגילות	194	1.94 ש"ח	44,888	100%	80,614	-	2.56%	-
	הנחלה	2	0.02 ש"ח						
4. אלמוג ב.ז. הנדסה אזרחית (1993) בע"מ	רגילות	2,480	2,480 ש"ח	757	100%	-	-	-	-
5. אלמוגים- מתחמי מגורים לצעירים בע"מ	רגילות	1,000	1,000 ש"ח	641	100%	(141)	-	2.56%	-
	יסוד	1	1 ש"ח						
6. אלמוג אילת (מ.ד.ע.) 2000 בע"מ	רגילות	1,000	1,000 ש"ח	3,000	100%	(14,733)	-	2.56%	-
	הנחלה	1	1 ש"ח						

	שם החברה	סוג המניה	מס' המניות	סה"כ ע.ג.	ערך המניות בדוח הכספי הנפרד של החברה נכון ליום 31 במרץ 2018	שיעור ההחזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים	יתרת ההלוואות לחברות בנות ולחברות כלולות נכון ליום 31 במרץ 2018	עיקרי תנאי ההלוואה		
								מועד הפירעון הסופי	תנאי הצמדה	פרטים נוספים
7.	אלמוגים אינווסטמנטס בע"מ (קפריסין)	רגילות	1,000	1,000 אירו	763	100%	763	-	3% צמוד מט"ח	-
8.	אלמוגים ארמוניי בע"מ (רומניה)	רגילות	20	200 אירו	2,186	100%	2,186	-	3% צמוד מט"ח	-
9.	SATVA B.V - הולנד	רגילות	-	-	(786)	50%	12,537	-	2.75% צמוד מט"ח	-

6.2.1 הרווח הכולל של חברות בנות וחברות קשורות פעילות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח)

לפרטים אודות הרווח (הפסד) של חברות בנות וחברות קשורות ולפרטים אודות הדיבידנד, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מכל חברה כאמור לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, ראו תקנה 13 לפרק ד' (פרטים נוספים) לדוח התקופתי לשנת 2016 ולדוח התקופתי לשנת 2017, בהתאמה, אשר האמור בהם נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

להלן נתונים בדבר הרווח (הפסד) של חברות בנות וחברות קשורות וכן הדיבידנד, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מכל חברה כאמור נכון ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה שעד למועד התשקיף (באלפי ש"ח):

	שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	הכנסות לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018			הכנסות לתקופה שמיום 1 באפריל ועד למועד פרסום התשקיף		
				דיבידנד	דמי ניהול	ריבית	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית
1.	נכסי מריו ו-עמי בע"מ	99	83	-	31	-	-	31	-

	שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	הכנסות לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018			הכנסות לתקופה שמיום 1 באפריל ועד למועד פרסום התשקיף		
2.	אלמוג ב.ז. ניהול ואחזקות בע"מ	170	130	-	30	-	-	30	-
3.	אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ	2,479	1,861	-	1,498	550	-	1,498	-
4.	אלמוג ב.ז. הנדסה אזרחית (1993) בע"מ	(1)	(1)	-	-	-	-	-	-
5.	אלמוגים - מתחמי מגורים לצעירים בע"מ	(2)	(2)	--	-	-	-	-	-
6.	אלמוג אילת (מ.ד.ע.) 2000 בע"מ	151	128	-	30	-	-	30	-
7.	אלמוגים אינוסטמנטס בע"מ (קפריסין)	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	אלמוגים ארמוני בע"מ (רומניה)	(3)	(3)	-	-	-	-	-	-

6.3 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

בהתאם לתקנה 6 ותקנה 44א(א) לתקנות פרטי תשקיף, המידע הכלול בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה כפי שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2017 ולדוח הדירקטוריון כפי שנכלל בדוח הרבעוני, נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

פרק 7 – ניהול החברה

7.1 דירקטוריון החברה

לפרטים אודות חברי דירקטוריון החברה ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2017, אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.
למיטב ידיעת החברה, לא חל שינוי בפרטיהם של הדירקטורים ממועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2017.

7.2 נושאי משרה בכירה

לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה, שאינם דירקטורים, ראו תקנה 26א לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2017, אשר המידע בו מובא בזאת על דרך ההפניה.
למיטב ידיעת החברה, לא חל שינוי בפרטיהם של נושאי משרה הבכירה בחברה כאמור ממועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2017.

7.3 הוראות תקנון ההתאגדות של החברה בדבר מינוי דירקטורים, כהונתם מילוי

מקומם

הוראות תקנון החברה בדבר המספר המרבי והמזערי של דירקטורים, דרכי מינוים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן מובאות על דרך ההפניה לתקנון החברה אשר פורסם בדוח מיידי של החברה מיום 16 בפברואר 2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-044682).

7.4 עורכי דין ההנפקה

ש. פרידמן ושות', משרד עורכי דין, רח' ויצמן 2, תל אביב.

7.5 רואי חשבון החברה

קוסט, פורר, גבאי את קסירר, רח' פלים 2, חיפה.

7.6 משרד רשום

רחוב הפטיש 2, טירת הכרמל.

7.7 מורשי חתימה עצמאיים

למועד תשקיף מדף זה, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

פרק 8: בעלי עניין בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

לפרטים אודות התגמולים שניתנו לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה בשנים 2016 ו-2017, ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2016 ולדוח התקופתי לשנת 2017, אשר המידע הכלול בהן מובא על דרך ההפניה.

לפרטים אודות כתבי פטור ושיפוי שניתנו לנושאי משרה בכירה בחברה, ראו תקנה 29א בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2017, אשר המידע הכלול בה מובא בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים אודות פוליסת ביטוח נושאי משרה בחברה, ראו תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2017, אשר המידע הכלול בה מובא בזאת על דרך ההפניה.

8.2 עסקאות עם בעלי שליטה

לפרטים אודות עסקאות עם בעלי שליטה בחברה ו/או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, שהחברה, תאגידים בשליטתה ו/או חברות קשורות של החברה התקשרו בהן בשנתיים שקדמו לתאריך תשקיף מדף זה, ראו תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2017, אשר המידע הכלול בה מובא בזאת על דרך ההפניה.

8.3 מדיניות תגמול

לפרטים בדבר מדיניות התגמול של החברה ראו דוח מיידי של החברה מיום 29 במאי 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-055470), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

8.4 החזקות בעלי עניין בחברה

החזקות בעלי עניין בחברה או נושאי משרה בכירה בה בניירות ערך של החברה בתאריך התשקיף ובתאריך שקדם לו בכ-12 חודשים (למיטב ידיעת החברה), הינן כדלקמן:

ביום 19 באוגוסט 2017			בתאריך התשקיף			שם בעל העניין
ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג')	ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב')	מניות רגילות 0.01 ע.ג.	ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג')	ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב')*	מניות רגילות 0.01 ע.ג.	
-	-	3,500,000	-	-	3,500,000	עמי בר משיח (דירקטור ובעל שליטה)
-	-	3,500,000	-	-	3,500,000	מריו זוזל (יו"ר הדירקטוריון ובעל שליטה)
137,021	75,000	-	125,607	-	-	יהודה כדורי (דירקטור)

* ביום 23 ביולי 2018 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ביוזמת החברה. לפרטים נוספים ראו דוח האירועים המצורף לתשקיף זה.

פרק 9 – דוחות כספיים

9.1 דוחות הכספיים

בהתאם להוראות תקנות 60 ו-66 לתקנות פרטי תשקיף, בתשקיף מדף זה, נכללים, על דרך ההפניה, הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, כפי שנכללו בדוח התקופתי לשנת 2017, וכן הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018, כפי שנכללו בדוח הרבעוני של החברה.

9.2 הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים של החברה

בהתאם להוראות תקנה 60 ו-66 לתקנות פרטי תשקיף, בתשקיף מדף זה, נכללים, על דרך ההפניה, הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, אשר נכללו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2017 ובמסגרת הדוח הרבעוני של החברה, בהתאם לתקנות 5ד(ב) ו-38ג(ד) לתקנות הדוחות.

9.3 מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר

מצורף להלן מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה בו נכללת הסכמתו של רואה החשבון המבקר כאמור לכלול בתשקיף זה בדרך של הפניה את דוחות רואה החשבון המבקר ואת דוחות הסקירה, לפי העניין, לכל אחד מהדוחות המפורטים בסעיף 9.1 לעיל. מכתבי ההסכמה הנ"ל מצורפים כנספח א' לפרק זה.

9.4 דוח אירועים

בהתאם לתקנה 60 ותקנה 66 לתקנות פרטי תשקיף מצורף לתשקיף מדף זה דוח אירועים (כהגדרת המונח בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף), בדבר אירועים שהתרחשו לאחר מועד החתימה על הדוח הרבעוני של החברה, קרי מיום 30 במאי 2018, ועד למועד הסמוך לפרסום תשקיף מדף זה. דוח אירועים הנ"ל מצורף כנספח ב' לפרק זה.

חיפה, 19 באוגוסט, 2018

לכבוד,
חברת אלמוגים החזקות
בע"מ הפטיש 2, ת.ד. 2058,
טירת הכרמל
ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף של חברת אלמוגים החזקות בע"מ (להלן - "החברה")

המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2018

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 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 28 במרס, 2018 על המידע הכספי הנפרד בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר, 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017.
3. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 30 במאי, 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
4. דוח רואה החשבון המבקר מיום 30 במאי, 2018 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38'ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

נספח ב'

דוח אירועים

בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, לא חלו אירועים לאחר תקופת הדיווח, כהגדרתם בכללי החשבונאות המקובלים, לאחר מועד החתימה על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2018, קרי מיום 30 במאי 2018, ועד סמוך למועד פרסום התשקיף, למעט כמפורט להלן:

1. ביום 23 ביולי 2018 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ביוזמת החברה, בהתאם לתנאי אגרות החוב בסך של 16,077,181 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים מימים 3 ביולי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-059376), 16 ביולי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-064323) ו- 23 ביולי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-066984).

2. בהמשך לדיווח מידי של החברה מיום 17 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-040011) בדבר זכייתה של חברת בת בבעלותה המלאה של החברה ("חברת הבת") במכרז להקמת 48 יחידות דיור על 12 מגרשים בשכונת הוד השרון בפרדסיה ("הפרויקט"), ביום 14 באוגוסט 2018 דיווחה החברה בדבר חתימת 12 הסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל המהווים את הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 14 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-076509).

19.8.2018

נדב וסרמן, חשב	מיכל גור, מנכ"לית	מריו זוזל, יו"ר דירקטוריון	תאריך אישור דוח האירועים
----------------	-------------------	-------------------------------	-----------------------------

פרק 10 – פרטים נוספים

10.1. חוות דעת עורך – דין



ש. פרידמן ושות' | עורכי דין
S. Friedman & Co. | Advocates

תל-אביב, 19 באוגוסט 2018

לכבוד

אלמוגים החזקות בע"מ

רחוב הפטיש 2

טירת הכרמל

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של חברת אלמוגים החזקות בע"מ

בהתאם לבקשת אלמוגים החזקות בע"מ ("החברה") הריני לאשר כי הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

הננו מסכימים שחוות דעת זו תיכלל בתשקיף המדף של החברה שיפורסם בחודש אוגוסט 2018.

רמי ספקטור, עו"ד

ארנון מיינפלד, עו"ד

שרית מולכו, עו"ד

משרד חיפה:

רח' אנדרי סחרוב 9, מת"מ

ת.ד. 15065 חיפה 3508409

טל. 04-8546666

פקס. 04-8546677

haifa@friedman.co.il

משרד תל-אביב:

רח' ויצמן 2

ת.ד. 33123 תל-אביב 6133101

טל. 03-6931931

פקס. 03-6931930

tel-aviv@friedman.co.il

- 10.2. **חוות דעת רואה חשבון**
לחוות דעת רואה החשבון של החברה ראו פרק 9 לתשקיף מדף זה.
- 10.3. **אגרה בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף**
בהתאם להוראות סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף, ואולם תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים במועד פרסום דוח הצעת המדף בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות אלה.
- 10.4. **הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה במזומנים בשנתיים האחרונות**
בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה למזומנים.
- 10.5. **הערכות שווי**
הערכות שווי מהותיות אשר שימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 מצורפות לתשקיף זה על דרך ההפניה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.
בשים לב לאמור בתקנה 62א(ג) לתקנות פרטי תשקיף, במהלך התקופה שממועד הערכות השווי הנ"ל ועד למועד התשקיף לא חלו שינויים מהותיים העשויים לשנות את מסקנות הערכות השווי כאמור.
הסכמה להכללת הערכות השווי בתשקיף מצ"ב **כנספח א'** לפרק זה.
- 10.6. **עיון במסמכים**
עותק מהתשקיף, מההיתר לפרסומו וכן העתק מכל אישור, דוח או חוות דעת הכלולים או נזכרים בתשקיף, עומדים לעיון במשרדה של החברה בשעות העבודה המקובלות. בנוסף, עותק מהתשקיף מפורסם באתר האינטרנט של הרשות לניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il וכן באתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, שכתובתו www.maya.tase.co.il.

תאריך: 19/08/2018

לכבוד
אלמוגים החזקות בע"מ

מכתב הסכמה

הריני לאשר ולהסכים להכללת חוות דעתי כמפורט להלן:

- **שומת מקרקעין מקיפה מיום 25.02.2018 לנכס מקרקעין המהווה בנין מגורים ברחוב לבונטין 14, שכונת הדר הכרמל –חיפה, חלקה 17 בגוש 1245 (מספרנו דכ/1002). המועד הקובע לשומה הנו 31.12.2017.**

כפי שנערכה וצורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 אשר פורסמו ביום 29 במרץ 2018 (מספר אסמכתא: 2018-01-033001), על דרך ההפניה בתשקיף מדף של חברת אלמוגים החזקות בע"מ העתיד להתפרסם בחודש אוגוסט וכן בכל תיקון, השלמה או תוספת לתשקיף הנ"ל ובדוחות הצעת מדף על פי התשקיף הנ"ל, לרבות הכללה בדרך של הפניה. הסכמתי להכללה כאמור תחול גם בקשר עם כל עדכון ו/או תוספת ו/או תיקון לחוות הדעת הנ"ל.

בברכה

יצחק רוגובין, שמאי מקרקעין



לכבוד

אלמוגים החזקות בע"מ

מכתב הסכמה

הריני לאשר ולהסכים להכללת חוות דעתי כמפורט להלן :

- שומת מקרקעין מקיפה מיום 30.01.2018 לנכס מקרקעין המהווה שטחי מסחר בקומת קרקע של פרויקט בניה הכולל שטחי מסחר ומגורים הידוע בשמו המסחרי "עמק הכרמל" הממוקם בדחוב דרך בר יהודה, נשר, גוש: 11237 חלק מחלקה: 179 (מספרנו חפ/18-00000). המועד הקובע לשומה הנו 31.12.2017.
- שומת מקרקעין מקיפה מיום 04.03.2018 לנכס מקרקעין המהווה מבנה מגורים הממוקם ברחוב הרצליה מס' 33 שכונת הדר, חיפה, גוש: 12434 חלקה: 2 (ברישום קודם גוש שומה: 10860, חלקה: 127) (מספרנו חפ/18-13309). המועד הקובע לשומה הנו 31.12.2017.

כפי שנערכו וצורפו לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 אשר פורסמו ביום 29 במרץ 2018 (מספר אסמכתא: 2018-01-033001), על דרך ההפניה בתשקיף מדף של חברת אלמוגים החזקות בע"מ העתיד להתפרסם בחודש אוגוסט 2018 וכן בכל תיקון, השלמה או תוספת לתשקיף הנ"ל ובדוחות הצעת מדף על פי התשקיף הנ"ל, לרבות הכללה בדרך של הפניה. הסכמתי להכללה כאמור תחול גם בקשר עם כל עדכון ו/או תוספת ו/או תיקון לחוות הדעת הנ"ל.

פרק 11 - חתימות

החברה – אלמוגים החזקות בע"מ

מריו זוזל

עמי בר משיח

שי בר משיח

יהודה כדורי

אסתר לניר

ליאמא דוידוביץ (דחצי"ת)

חיים פישלר (דח"צ)
