

ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ
SH.I.R. SHLOMO REAL ESTATE LTD
(**"החברה"**)

תשקיף מדף
(**"תשקיף המדף" או "התשקיף"**)

מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, ובכלל כד אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה וניירות ערך מסחריים (להלן: **"ניירות ערך"**). בנוסף, תוכל החברה להציע לציבור את ניירות הערך על פי תשקיף המדף תוך כדי המסחר בבורסה (מנגנון ATM).

הצעת ניירות ערך של החברה על פי תשקיף מדף זה, תעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: **"חוק ניירות ערך"**), באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים הנדרשים ביחס לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובכלל כד בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (**"הבורסה"**) כפי שיהיו באותה עת.

אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה מדורגות על-ידי מדרוג בע"מ בדירוג A3.il באופק יציב. לפרטים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 25.7.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-070441).

ההשקעה בניירות ערך של החברה כרוכה בסיכונים עסקיים לרבות כתוצאה מגורמי הסיכון הבאים, שהינם בעלי השפעה גדולה, העשויים להשפיע על עסקי החברה. **גורמי סיכון מקרו כלכליים**: מצב המשק בישראל; חשיפה לשינויים במצב הפוליטי, מדיני והכלכלי בחו"ל. **גורמי סיכון ענפיים**: ירידה בכושר תשלום של שוכרים. **גורמי סיכון ייחודיים**: תלות בבעלת השליטה בחברה. לפרטים נוספים בדבר גורמי הסיכון המתוארים לעיל, שהינם בעלי השפעה גדולה על החברה, וכן אודות גורמי סיכון נוספים בעלי השפעה על החברה, ראו סעיף 14 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 שפורסם ביום 26.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-024219) (להלן: **"הדוח התקופתי לשנת 2017"**) אשר המידע בו נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנדים בחברה, ראו סעיף 5 לפרק א' - תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

ניתן לעיין בנוסחו המלא של תשקיף המדף באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו www.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 29 באוגוסט 2018

תוכן עניינים

	פרק 1 - מבוא	
1	1.1 כללי	
1	1.2 היתרים ואישורים	
2	1.3 הון מניות, קרנות ועודפים	
2	1.4 פרטים אודות ניירות הערך של החברה הנמצאות במחזור למועד התשקיף	
3	פרק 2 - הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף	
	פרק 3 - הון החברה	
4	3.1 הון הרשום והמונפק של החברה	
4	3.2 השינויים בהון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה	
4	3.3 החזקות בעלי עניין ובעלת השליטה בחברה	
	פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה	
5	4.1 הזכויות הנלוות למניות החברה	
5	4.2 הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות	
7	פרק 5 - תמורת ההנפקה וייעודה	
	פרק 6 - תיאור עסקי התאגיד	
8	6.1 כללי	
8	6.2 שינויים ועדכונים ביחס למידע המופיע בפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2017 שאירעו לאחר הדוח לרבעון הראשון לשנת 2018	
8	6.3 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והדוח הכספי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 ולתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018	
8	6.4 פרטים על חברות בת וחברות קשורות	
	פרק 7 - ניהול החברה	
12	7.1 דירקטוריון החברה	
12	7.2 נושאי משרה בכירה בחברה	
12	7.3 הוראות מתקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה	
12	7.4 מורשי חתימה עצמאיים בחברה	
12	7.5 פרטים נוספים	
	פרק 8 - בעלי עניין בחברה	
13	8.1 החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	
13	8.2 עסקאות עם בעלת השליטה	
14	8.3 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	
	פרק 9 - דוחות כספיים	
16	9.1 הדוחות הכספיים	
16	9.2 דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית	
16	9.3 מכתב הסכמת רואה החשבון המבקר	

16	דוח אירועים	9.4
	פרק 10 - פרטים נוספים	
19	חוות דעת עורך דין	10.1
20	חוות דעת רואה חשבון	10.2
20	אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף	10.3
20	הערכות שווי	10.4
20	עיון במסמכים	10.5
23	פרק 11 - חתימות	

ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ

(**"החברה"**)

פרק 1 - מבוא

1.1. כללי

החברה הוקמה והתאגדה בישראל ביום 22 במרץ 2007, כחברה פרטית מוגבלת במניות, על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (**"חוק החברות"**). למועד התשקיף, החברה הינה חברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב (כמשמעותה בחוק החברות), ולמועד התשקיף, אגרות חוב (סדרה ב') ואגרות חוב (סדרה ג') של החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: **"הבורסה"**), ומניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה. לפיכך, החברה הינה "תאגיד מדווח" כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 (להלן: **"חוק ניירות ערך"**), ובהתאם לכך חלות עליה חובות גילוי מכוח חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו.

1.2. היתרים ואישורים

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

1.2.2. הצעת ניירות הערך לציבור במסגרת תשקיף מדף זה כאמור בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, תיעשה על פי דוח הצעת המדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005, שבו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה (להלן: **"דוח הצעת מדף"**).

1.2.3. אין בהיתרה של הרשות לניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה.

1.2.4. החברה קיבלה מהבורסה את אישורה העקרוני המתייחס לרישום למסחר בה של ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה, שיוצעו מעת לעת, ככל שיוצעו, על-פי דוחות הצעת מדף.

1.2.5. אין לראות באישור העקרוני של הבורסה משום אימות הפרטים המובאים בתשקיף או אישור למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים או על המחיר בו הם יוצעו בדוח הצעת המדף.

1.2.6. מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו לציבור על פי דוח הצעת מדף, רישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות ערך למסחר על פי כל דוח הצעת המדף. אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי כל דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי כל דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום על פי דוח הצעת המדף.

1.3. הון מניות, קרנות ועודפים

1.3.1. הון המניות של החברה, בסמוך לתאריך התשקיף:

סוג המניות	רשום	מונפק ונפרע למועד התשקיף	מונפק ונפרע לאחר התשקיף בדילול מלא
רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	400,000,000	1,084,848	1,084,848

1.3.2. הון קרנות ועודפים (באלפי ש"ח), ליום 31.3.2018

הון מניות	1,085
פרמיה על מניות	165,953
קרנות הון מגידור תזרים מזומנים	(540)
קרן הון בגין פעולות בין תאגיד לבעל שליטה בו	(14,665)
קרן הון בגין הפרשי תרגום	(1,292)
חלק בהפסד כולל אחר של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	(470)
קרן הערכה מחדש	71,593
יתרת עודפים	270,394
סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	492,058
זכויות שאינן מקנות שליטה (זכויות מיעוט)	7,366
סה"כ הון עצמי	499,424

1.4. פרטים אודות אגרות החוב של החברה הנמצאות במחזור למועד התשקיף

למצבת אגרות החוב של החברה (סדרה ב') ו-(סדרה ג') של החברה שבמחזור למועד התשקיף, לאחר פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה ב'), ראו דוח מצבת הון מיום 31.7.2018 (אסמכתא מס' 2018-01-071719). לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ו-(סדרה ג') של החברה שבמחזור למועד התשקיף, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018 אשר נכלל בדוח לרבעון הראשון לשנת 2018 שפורסם ביום 28.5.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-052114) (להלן: "דוח רבעון ראשון לשנת 2018"), וכן נספח א' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2017 שפורסם ביום 26.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-024219) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2017") הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה, כמפורט בפרק 6 לתשקיף.

2. פרק 2 - הצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף

מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין ובכלל כך אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה וניירות ערך מסחריים. בנוסף, תוכל החברה להציע לציבור את ניירות הערך על פי תשקיף המדף תוך כדי המסחר בבורסה (מנגנון ATM).

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

פרק 3 - הון החברה .3

3.1. ההון הרשום והמונפק של החברה

למועד התשקיף, הון המניות הרשום של החברה הינו 400,000,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

למועד התשקיף, הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 1,084,848 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

3.2. השינויים בהון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה

3.2.1. בשלוש השנים שקדמו לתשקיף לא חלו שינויים בהון הרשום של החברה.

3.2.2. בשלוש השנים שקדמו לתשקיף לא חלו שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה.

3.3. החזקות בעלי עניין ובעלת השליטה בחברה

למועד התשקיף, ש.י.ר. שלמה יבוא רכב בע"מ מחזיקה ב-100% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

למועד התשקיף, בעלת השליטה בחברה הינה גב' עתליה שמלצר, המחזיקה בעקיפין¹ במלוא הונה המונפק והנפרע של החברה.

למועד התשקיף, לחברה אין ניירות ערך המירים למניות החברה.

¹ למיטב ידיעת החברה, מלוא (100%) ההחזקות בחברת ש.י.ר. - שלמה יבוא רכב בע"מ מוחזקות באמצעות חברה פרטית בשליטת גב' שמלצר - שלמה שמלצר אחזקות (1995) בע"מ, המוחזקות במישרין על ידי גב' שמלצר.

4. פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות של החברה

4.1. הזכויות הנלוות למניות החברה

לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה, ראו נוסח תקנון ההתאגדות של החברה ("התקנון") כפי שפורסם בדיווח מיידי של החברה מיום 14 באפריל, 2013 (מס' אסמכתא: 2013-01-035695), שתוכנו מובא בתשקיף זה על דרך של הפניה.

4.2. הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות

להלן יובאו בתמצית הסדרים מסוימים שנקבעו בתקנון החברה לפי סעיפים מסוימים מחוק החברות המצוינים בתקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף טיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף"):

4.2.1. העברת סמכויות בין אורגנים

בהתאם להוראות סעיף 8.2 לתקנון, האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר בחברה, על פי חוק החברות והתקנון, הכל לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים.

בהתאם להוראות סעיף 13 לתקנון, הדירקטוריון יהא רשאי לקבוע כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכות הדירקטוריון, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים.

4.2.2. מינוי דירקטורים ותקופת כהונתם

בהתאם להוראות סעיף 12.2 לתקנון, הדירקטורים בחברה ימונו על-ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.

בהתאם להוראות סעיף 12.3 לתקנון, כל עוד לא הגיע מספר הדירקטורים למספר הדירקטורים המירבי המותר, יהיה דירקטוריון החברה רשאי למנות דירקטורים נוספים, עד למינויים של דירקטורים במספר המירבי המותר, ודירקטורים כאמור יכהנו עד לאסיפה הכללית השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה או עד אשר תחליט האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה על הפסקת כהונתם.

בהתאם להוראות סעיף 12.7 לתקנון, מבלי לגרוע מהוראות כל דין, משרתו של דירקטור תתפנה מאליה במותו או אם הוכרז פסול דין או שנתמנה לו אפוטרופוס מסיבה אחרת.

4.2.3. אי קיום אסיפה שנתית

בהתאם להוראות סעיף 8.3 לתקנון, החברה אינה חייבת לקיים אסיפה שנתית, אלא ככל שהדבר נחוץ למינוי רואה החשבון מבקר, וזאת, אלא אם כן אחד מבעלי המניות או הדירקטורים, דרשו מהחברה לקיימה.

4.2.4. מינוי חוקי באסיפה כללית

בהתאם להוראות סעיף 9.1 לתקנון, מינוי חוקי לקיום אסיפה כללית הוא נוכחות של בעל מניות אחד לפחות שלו למעלה מחמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה בחברה.

בהתאם להוראות סעיף 9.2 לתקנון, אם כעבור חצי שעה מהמועד שנקבע לאסיפה לא ימצא מינוי חוקי, האסיפה תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או למועד

מאוחר יותר, אם צוין בהזמנה לאסיפה. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור חצי שעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, כפוף להוראות חוק החברות.

4.2.5. יושב ראש האסיפה

בהתאם להוראות סעיף 9.3 לתקנון, יושב ראש הדירקטוריון יישב בראש כל אסיפה כללית. אם אין יושב ראש או אם לא יהיה נוכח אחרי עבור חמש עשרה (15) דקות מן השעה הקבועה לאסיפה, או אם הוא לא ירצה לשמש יושב ראש האסיפה, יבחרו בעלי המניות הנוכחים באסיפה אחד מהם שיהיה יושב ראש.

4.2.6. החלטות בדירקטוריון

בהתאם להוראות סעיף 12.10 לתקנון, ליו"ר הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

4.2.7. פטור

בהתאם להוראות סעיף 22.4 לתקנון, החברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפי החברה, למעט עקב הפרת חובת זהירות בחלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

תיאור הוראות התקנון בנושאים המפורטים לעיל, הינו תיאור תמציתי של הוראות התקנון בקשר עם הנושאים המפורטים לעיל, והוא אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון כפי שיהיה מעת לעת.

פרק 5 - תמורת ההנפקה וייעודה .5

במועד תשקיף מדף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם, ועל כן לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום תשקיף המדף. בהתאם להוראות 25א(א) לתקנות פרטי תשקיף, הפרטים הקבועים בפרק ו' לתקנות פרטי תשקיף יפורטו בדוחות הצעת המדף שיוצאו על פי תשקיף מדף זה, אם וככל שיוצאו.

פרק 6 - תיאור עסקי החברה .6

6.1 כללי

בהתאם לתקנה 44(א1) ולתקנה 66 לתקנות פרטי התשקיף, פרק תיאור עסקי התאגיד נכלל בתשקיף זה על דרך של הפניה לחלק הראשון (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2017.

6.2 שינויים ועדכונים ביחס למידע המופיע בפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2017

שאיננו לאחר הדוח לרבעון הראשון לשנת 2018

להלן השינויים והחידושים המהותיים אשר איננו בעסקי התאגיד בתקופה שלאחר פרסום הדוח לרבעון הראשון לשנת 2018 ועד למועד פרסום תשקיף זה. השינויים והחידושים כאמור מובאים בתמצות על דרך ההפניה, לפרטים נוספים בקשר עם כל אירוע יש לראות את הדוח המידי המתאים:

שם / סוג דיווח	תאריך פרסום הדיווח	תיאור נושא הדיווח	מספר אסמכתא במג"א
דוח מידי, ת121	12.8.2018	התקשרות חברה בת בהסכם לרכישת שני בנייני משרדים בעיר שטוטגרט, גרמניה	2018-01-074884
דוח מידי על דירוג תעודות התחייבות, ת125	25.7.2018	מידרוג מותירה על כנו דירוג il.A3 לאגרות חוב (סדרות ב-ג') שהנפיקה החברה	2018-01-070441
דוח מידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים, ת053	4.7.2018	הסכם לעדכון תנאי ההלוואה, לצורך התאמתם להסכם השכרת מלון Scandic Museumsufer בפרנקפורט, גרמניה, לצג ג'	2018-01-063982
דוחות מידיים על הארכת כהונת יו"ר דירקטוריון במקביל לכהונתו כמנכ"ל, ת093, ת097 ו-ת053	27.6.2018	הארכת כהונת יו"ר דירקטוריון במקביל לכהונה כמנכ"ל	2018-01-061681 2018-01-061687 2018-01-061690
דוח מידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים, ת053	27.6.2018	חידוש הסכם ניהול טוביאס	2018-01-061681
דוחות מידיים על מינוי דח"צ, ת093, ת97, ת121 ו-ת106	19.6.2018 27.6.2018	מינוי דירקטור חיצוני בחברה	2018-01-059209 2018-01-059218 2018-01-059221 2018-01-061624
דוח מידי, ת121	7.6.2018	עדכון לגבי הסכם מימון	2018-01-056188
דוח מידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים, ת-053	3.6.2018	הצעה מחייבת שהגישה החברה במסגרת הליך התמחרות לרכישת נכס מקרקעין באזור התעשייה הצפוני באשדוד לא העפילה לשלב ההתמחרות הסופי.	2018-01-054853

6.3 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והדוח הכספי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

ולתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018

בהתאם לתקנה 44(א) ולתקנה 66 לתקנות פרטי תשקיף, דוח דירקטוריון החברה על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ודוח דירקטוריון החברה על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018, מובאים בדרך של הפניה לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי לשנת 2017 ולדוח הרבעון הראשון לשנת 2018, בהתאמה.

6.4 פרטים על חברות בנות וחברות קשורות

6.4.1. לפרטים אודות השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות, פרטים אודות רווחיהן של החברות המוחזקות על ידי החברה בשנים 2016-2017, וכן פרטים אודות הדיבידנד, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מכל אחת מהחברות המוחזקות לגבי

השנים 2016-2017, ראו תקנות 11 ו- 13 בפרק "פרטים נוספים על התאגיד" בדוח התקופתי לשנת 2016 שפרסמה החברה ביום 30 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-028297) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2016") וכן בדוח התקופתי לשנת 2017, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

6.4.2. להלן פרטים אודות השקעות של החברה בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות נכון ליום 31.3.2018:

שם החברה המוחזקת	סוג מניה	מס' מניות	סה"כ ע"ג	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות בעלים ועיקר תנאיהן (אלפי ש"ח)
ש.י.ר שלמה פרויקטים בע"מ	רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.	10,000	10,000 ש"ח	16,716	100%	-
SH.I.R Hotels (Cyprus) LTD	רגילות בנות נ.ע 1.71 אירו	1,000	1,710 אירו	195,351	100%	-
SH.I.R Optimus Limited	רגילות בנות נ.ע 1.71 אירו	1,000	1,710 אירו	(14,641)	100%	-
SHIR Mannheim propco1 GmbH	רגילות בנות נ.ע 1 אירו	25,000	25,000 אירו	*-	100%	-
Project Wilhelm Leuschner Str. Grundstücks GmbH	רגילות בנות 1 אירו ע.ג.	25,000	25,000 אירו	*77,599	94.9%	77,599 (ממוצע אירובור 3 חודשים + 5%)
GCH Frankfurt Betriebs GmbH	רגילות בנות 1 אירו ע.ג.	25,000	25,000 אירו	**1,342	100%	1,342 (ממוצע אירובור 3 חודשים + 3%)
Shir Frankfurt Grundstücks GmbH	רגילות בנות 1 אירו ע.ג.	25,000	25,000 אירו	*-	94.9%	-
City East Berlin Hotel Grundstücks GmbH	רגילות בנות 1 אירו ע.ג.	25,000	25,000 אירו	*-	50%	-
Objektgesellschaft Mannheim F4 Nr. 4-11 GmbH	רגילות בנות 1 אירו ע.ג.	25,000	25,000 אירו	*20,046	94%	20,046 (ממוצע אירובור 3 חודשים + 3%)
Hainer Weg 44 Frankfurt am Main GmbH & Co. KG	רגילות בנות 1 אירו ע.ג.	10,000	10,000 אירו	*10,117	50%	10,117 (ממוצע אירובור 3 חודשים + 3%)
OSS Frankfurt GmbH & Co. KG	רגילות בנות 1 אירו ע.ג.	10,000	10,000 אירו	*9,747	45%	9,747 (ממוצע אירובור 3 חודשים + 3%)
Leonardo Properties Atlanta Madrid S.L.U	רגילות בנות 1 אירו ע.ג.	3,000	3,000 אירו	*28,570	50%	28,570 (ממוצע אירובור 3 חודשים + 3%)
Grüner Deich 15-17 Hamburg Property GmbH & Co. KG	רגילות בנות 1 אירו ע.ג.	10,000	10,000 אירו	*12,833	40%	12,833 (ממוצע אירובור 3 חודשים + 3.3%)
Sh.i.r. Westerbachstraße 110 Frankfurt GmbH, Frankfurt	רגילות בנות 1 אירו ע.ג.	25,000	25,000 אירו	*31,167	100%	31,167 (ממוצע אירובור 3 חודשים + 3%)
SH.I.R Aseet Management GmbH	רגילות בנות 1 אירו ע.ג.	25,000	25,000 אירו	*-	100%	-

* חברה המוחזקת במישרין/בעקיפין על ידי SH.I.R Hotels (Cyprus) LTD. הערך המוצג בטבלה הינו יתרת הלוואות הבעלים שהועמדה לחברה המוחזקת ישירות על ידי החברה. חלק החברה בהון החברה המוחזקת מוצג במסגרת הערך של SH.I.R Hotels (Cyprus).

** חברה המוחזקת במישרין/בעקיפין על ידי SH.I.R Optimus Limited. הערך המוצג בטבלה הינו יתרת הלוואות הבעלים שהועמדה לחברה המוחזקת ישירות על ידי החברה. חלק החברה בהון החברה המוחזקת מוצג במסגרת הערך של SH.I.R Optimus Limited.

6.4.3. להלן נתונים תמציתיים רווח (הפסד) כולל של חברות בנות וקשורות (באלפי ש"ח) לתקופה של

שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018:²

שם החברה	שיעור החזקות (בדילול מלא)	ל רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) אחרי מס	רווח / (הפסד) כולל אחר	דיבידנד ודמי ניהול שהתקבלו אצל החברה החל מיום 1.1.2018 ועד ליום 31.3.2018	דיבידנד ודמי ניהול שהתקבלו אצל החברה לאחר יום 31.3.2018	ריבית שנוקפה לטובת התאגיד ⁴ מיום 1.1.2018 ועד ליום 31.3.2018	ריבית שנקפה לטובת התאגיד ³ לאחר יום 31.3.2018
ש.י.ר. שלמה פרויקטים בע"מ	100%	100	183	-	150	-	-	-
SH.I.R Hotels (Cyprus) LTD	100%	5,263	4,165	49,929	350	-	8,578	-
SH.I.R Optimus Limited	100%	(6,460)	(6,438)	(6,820)	-	-	81	-
SHIR Mannheim propco1 GmbH	100%	1,643	1,398	-	-	-	-	-
Project Wilhelm Leuschner Str. Grundstücks GmbH	94.9%	4,886	3,981	49,814	-	-	3,628	-
GCH Frankfurt Betriebs GmbH	100%	(6,460)	(6,438)	(6,820)	-	-	71	-
Shir Frankfurt Grundstücks GmbH	94.9%	1,010	860	-	-	-	-	-
Shir Asset Managment GmbH	100%	-	-	-	-	-	-	-
City East Berlin Hotel Grundstücks GmbH	50%	629	520	55	-	-	-	-
Objektgesellschaft Mannheim F4 Nr. 4-11 GmbH	94%	764	592	60	-	-	981	-
Hainer Weg 44 Frankfurt am Main GmbH & Co. KG	50%	598	598	-	-	-	503	-
OSS Frankfurt GmbH & Co. KG	45%	306	306	-	-	-	479	-
Leonardo Properties Atlanta Madrid S.L.U	50%	(479)	(356)	-	-	-	1,443	-
Grüner Deich 15-17 Hamburg Property GmbH & Co. KG	40%	271	271	-	-	-	623	-
Sh.i.r. Westerbachstraße 110 Frankfurt GmbH, Frankfurt	100%	(3,816)	(3,250)	-	-	-	929	-

² הנתונים משקפים את חלק החברה.

³ ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה שנוקפו לטובת החברה בגין הלוואות לחברות בנות וקשורות.

⁴ ריבית, הפרשי שער והפרשי הצמדה שנוקפו לטובת החברה בגין הלוואות לחברות בנות וקשורות.

6.4.4. להלן שמות המחזיקים לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה בתאריך התשקיף, אשר מחזיקים למעלה מ-25% מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות בנות ובחברות קשורות מהותיות של החברה :

שער אחזקת המחזיק "האחר" בהון, בהצבעה ובזכות למנות דירקטורים	שם המחזיק "האחר"	החזקות החברה (בעקיפין)	התאגיד	נכס רלבנטי
50%	⁽¹⁾ Goldinaco Limited	50%	City East Berlin Hotel Grundstücks GmbH	Holiday Inn City East Berlin
50%	⁽²⁾ Brick Heaven S.a.r.l	50%	Leonardo Holding Atlanta Madrid S.L	Nyx Madrid
⁽⁵⁾ 50%	⁽⁴⁾ Ashtoh Properties 2008 B.V	⁽³⁾ 50%	Hainer Weg 44 Frankfurt am Main GmbH & Co. KG	JobCenter Frankfurt (בניין משרדים)
⁽⁵⁾ 45%	⁽⁴⁾ Ashtoh Properties 2011 B.V	⁽³⁾ 45%	OSS Frankfurt GmbH & Co. KG	בניין משרדים פרנקפורט
⁽⁵⁾ 40%	⁽⁴⁾ Ashtoh Properties 2011 B.V	⁽³⁾ 40%	Gruner Deich 15-17 Hamburg Property GmbH & Co. KG	בניין משרדים המבורג

- (1) למיטב ידיעת החברה, המחזיק האחר הינו חברה בבעלות מלאה, בעקיפין, של מר לירן ויצמן.
- (2) למיטב ידיעת החברה, המחזיק האחר הינו חברה בבעלות מלאה, בעקיפין, של פתאל החזקות (1998) בע"מ, חברה ציבורית בשליטת מר דוד פתאל, שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
- (3) חלק החברה (בעקיפין) כשותף מוגבל בשותפות.
- (4) שותף מוגבל ("השותף המוגבל האחר"). למיטב ידיעת החברה, המחזיק האחר הינו חברה בבעלות מלאה, בעקיפין, של אשטרום נכסים בע"מ, חברה ציבורית, שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
- (5) חלק השותף המוגבל האחר בשותפות. השותפות מנוהלת על ידי שני שותפים כלליים שהינם חברות, האחת בבעלות מלאה, בעקיפין, של החברה והשנייה, למיטב ידיעת החברה, בבעלות מלאה, בעקיפין, של אשטרום נכסים בע"מ. החלטות השותף הכללי יתקבלו בהחלטה פה אחד של שני השותפים הכלליים. החלטות הנוגעות לשותפות, לפרויקט ולנכס מתקבלות בהחלטה של 65% מהשותפים המוגבלים, למעט מספר נושאים (ובניהם מכירה של הנכס, מימון, שינוי זכויות הצבעה ועוד) אשר מחייבים הסכמה פה אחד של כלל השותפים, לרבות השותף הכללי.

7. פרק 7 - ניהול החברה

7.1. דירקטוריון החברה

דירקטוריון החברה מונה למועד התשקיף 6 דירקטורים. לפרטים אודות כישוריהם, ניסיונם והידע של הדירקטורים של החברה, ראו תקנה 26 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, בדוח התקופתי לשנת 2017⁵ וכן דיווח מיידי מיום 19 ביוני 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-059221), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

7.2. נושאי משרה בכירה בחברה (שאינם מפורטים בסעיף 7.1)

לפרטים אודות כישוריהם, ניסיונם והידע של נושאי המשרה בחברה, ראו תקנה 26א לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, בדוח התקופתי לשנת 2017.

7.3. הוראות מתקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה

להוראות תקנון החברה בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, ראו פרק 4 לתשקיף זה לעיל וכן סעיפים 12 עד 15 לתקנון החברה הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

7.4. מורשי חתימה עצמאיים בחברה

נכון למועד הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

7.5. פרטים נוספים

7.5.1. **עורכי הדין לתשקיף זה**: משרד עורכי-דין גורניצקי ושות' עורכי דין, שד' רוטשילד 45, תל אביב.

7.5.2. **רואי החשבון של החברה**: BDO זיו האפט, רואי חשבון, מדרך מנחם בגין 46-48 בתל אביב.

7.5.3. **משרדה הרשום של החברה**: קרית שלמה, ניר צבי, ת.ד. 383, מיקוד 7290500.

⁵ מר ראובן גרסטל אשר מנוי בתקנה 26 לדוח התקופתי סיים את כהונתו בחברה ביום 16.5.2018.

פרק 8 - בעלי עניין בחברה .8

8.1. החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

לפרטים בדבר החזקות של בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, בניירות ערך של החברה או בכל חברה בת שלה או בכל חברה קשורה, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, סמוך למועד התשקיף ראו דוח מיידי של החברה מיום 8 באפריל 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-029052) ובתאריך שקדם ב-12 חודשים לתאריך האמור ראו דוח מיידי של החברה מיום 31 ביולי 2016 (אסמכתא מס' 2016-01-093556), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

8.2. עסקאות עם בעלת השליטה

8.2.1. לפרטים אודות בעלת השליטה בחברה במועד התשקיף ראו סעיף 3.3 לתשקיף.

8.2.2. לפרטים אודות עסקאות עם בעלת השליטה או שלבעלת השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה, לרבות תאגיד בשליטתה או חברה קשורה שלה, התקשרה בה במהלך השנים 2016 ו-2017 או שהן עדיין בתוקף במועד התשקיף, ראו תקנה 22 לפרק ד' - "פרטים נוספים על התאגיד" בדוח התקופתי לשנת 2016 ובדוח התקופתי לשנת 2017, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.⁶

8.2.3. בימים 26 ו-27 ביוני 2018 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את כהונתו של מר ישראל רייף כיו"ר הדירקטוריון במקביל לכהונתו כמנכ"ל החברה, לתקופה של 3 שנים, החל מיום 1 ביולי 2018. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 27 ביוני 2018 (אסמכתאות מס' 2018-01-061681 ו-2018-01-061687), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

8.2.4. ביום 27 ביוני 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדות הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה, את חידוש ההתקשרות בהסכם למתן שירותי ניהול בין החברה לבין טוביאס שירותי ניהול וייעוץ בע"מ, חברה בבעלות בעלת השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 27 ביוני 2018 (אסמכתא מס' 2018-01-061681), המובא בזאת על דרך ההפניה.

8.2.5. ביום 27 ביוני 2018 אישר דירקטוריון החברה התקשרות לקבלת שירותים משפטיים משותפים ובהסכם פשרה משותף לחברה ולחברות בשליטת בעלת השליטה בחברה וכן התקשרות בהסכם פשרה בסכומים שאינם מהותיים.

⁶ בהמשך לאמור בתקנה 10ב22 לפרק ד' - "פרטים נוספים על התאגיד" בדוח התקופתי לשנת 2017 ביחס למגרש בשטח כולל של כ-1,600 מ"ר, ברחוב נחשון 23, פתח תקווה, הוארך הסכם השכירות בנכס לתקופה של 5 שנים נוספות, החל מיום 1.4.2018. ההתקשרות אושרה כעסקה זניחה (מאי 2018). בנוסף, ביום 14 במאי 2018, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, עסקה חריגה להגשת הצעה מחייבת לרכישת נכס בסכום מהותי, תוך מימוש כתב התחייבות של חברה בשליטת בעלת השליטה בחברה כלפי צד ג' להגשת הצעה לרכישת הנכס כאמור. הצעת החברה לרכישת הנכס כאמור נדחתה.

- 8.3.1. לפרטים אודות התגמולים שניתנו בגין השנים 2016 ו-2017 לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה ראו תקנה 21 לפרק ד' - "פרטים נוספים על התאגיד" לדוח התקופתי לשנת 2016 ולדוח התקופתי לשנת 2017 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 8.3.2. לפרטים אודות חידוש הסכם לקבלת שירותי ניהול מטוביאס שירותי ניהול וייעוץ בע"מ, חברה בבעלות בעלת השליטה בחברה, לרבות אישור דמי הניהול המשולמים בגין שירותי יו"ר ומנכ"ל, שירותי סמנכ"ל כספים, שירותי סמנכ"ל קשרי לקוחות ויח"צ ושירותי דירקטורים מאת ה"ה ישראל רייף, עופר גל, עופרה רייף וטובי שמלצר, ראו דיווח מיידי מיום 27 ביוני 2018 (אסמכתא מס' 2018-01-061681), המובא בזאת על דרך ההפניה.
- 8.3.3. לפרטים אודות ביטוח, פטור ושיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, ראו תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה, לפרק ד' - "פרטים נוספים על התאגיד" לדוח התקופתי לשנת 2016 ולדוח התקופתי לשנת 2017, וכן דיווחים מיידיים של החברה מיום 26.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-023970) ומיום 27.6.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-061624), בדבר התחייבות לשיפוי לנושא משרה בחברה, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 8.3.4. להלן פירוט תגמולים כאמור ביחס לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום 31.3.2018 (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים עובר שירותים ⁽¹⁾							פרטי מקבלי התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר ⁽³⁾	עמלה	דמי יעוץ	מענק ⁽²⁾	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	שכר	שיעור החזקות בהון התאגיד (למועד התשקיף)	משרה היקף	תפקיד	שם
553	-	-	-	-	-	-	193	-	360	-	-	70%	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה	ישראל רייף
438	-	-	-	-	-	-	298	-	140	-	-	100%	ראש מטה החברה בגרמניה ודירקטור בחברות בגרמניה	זאב לאופר
277	-	-	-	-	-	-	82	-	195	-	-	80%	סמנכ"ל כספים	עופר גל
239	-	-	-	15	-	-	48	-	-	176	-	100%	סמנכ"ל פעילות אירופה	דן ברנע
176	-	-	-	12	-	-	45	-	119	-	-	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	אסף זבידה
105	-	-	-	-	-	-	-	-	105 ⁽⁴⁾	-	-	60%	סמנכ"לית קשרי לקוחות ויח"צ ודירקטורית	עופרה רייף
136 ⁽⁵⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דירקטורים נוספים מקבלי גמול

(1) במונחי עלות לחברה. הסכומים האמורים כוללים כל תשלום ששולם על ידי התאגיד ו/או כל תאגיד שבשליטתו.

(2) חלק יחסי של המענק המשוער בגין שנת 2018. המענקים טרם אושרו וכפופים לעמידה ביעדים שנקבעו.

(3) כגון החזר בגין הוצאות רכב, טלפון נייד וכו'.

(4) לרבות חלק יחסי בדמי הניהול לטוביאס המיוחס לשירותי דירקטור, בדומה לגמול השנתי וגמול השתתפות המשולם ליתר הדירקטורים בחברה.

(5) לרבות דמי ניהול לטוביאס בגין שירותי דירקטור שניתנו על ידי מר טובי שמלצר, בדומה לגמול השנתי וגמול השתתפות המשולם ליתר הדירקטורים בחברה.

9. פרק 9 - דוחות כספיים

9.1. הדוחות הכספיים

9.1.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, נכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2017, המצורף, על דרך ההפניה, במסגרת פרק 6 בתשקיף זה, בהתאם לתקנות 66, 60 ו- 60ד לתקנות פרטי תשקיף.

9.1.2. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה והדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2018, נכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ב' בדוח רבעון ראשון לשנת 2018, המצורף, על דרך ההפניה, במסגרת פרק 6 בתשקיף זה, בהתאם לתקנות 66, 60 ו- 60ד לתקנות פרטי תשקיף.

9.2. דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

9.2.1. דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, לפי תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"), נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ה' בדוח התקופתי לשנת 2017, המצורף, על דרך ההפניה, במסגרת פרק 6 בתשקיף זה, בהתאם לתקנות 66 ו- 60ה לתקנות פרטי תשקיף.

9.2.2. דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה ליום 31 במרץ 2018, לפי תקנה 38ג לתקנות הדוחות, נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לחלק ג' בדוח הרבעון הראשון לשנת 2018, המצורף, על דרך ההפניה, במסגרת פרק 6 בתשקיף זה, בהתאם לתקנות 66 ו- 60ה לתקנות פרטי תשקיף.

9.3. מכתב הסכמת רואה החשבון המבקר

לחברה ניתן מכתב הסכמה ממשד רואה החשבון המבקר של החברה (ראו מצורף להלן), שבו נכללת הסכמתו לכלול בתשקיף מדף זה, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואה החשבון המבקר ואת האמור בסעיפים 9.1 ו-9.2 לעיל, לפי העניין, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

9.4. דוח אירועים

להלן דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים, כהגדרת מונח זה בתקנה זו, שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2018, אשר נחתמו ביום 28 במאי 2018, ועד למועד מתן ההיתר לתשקיף זה:

1. ביום 12.8.2018 עדכנה החברה אודות התקשרות חברת בת בהסכם לרכישת שני בנייני משרדים בעיר שטוטגרט, גרמניה. לפרטים ראו דיווח מידי מאותו היום, מס' אסמכתא: 2018-01-074884.
2. ביום 25.7.2018 עדכנה החברה כי מידרוג בע"מ מותירה על כנו דירוג il.A3 לאגרות חוב (סדרות ב-ג') שהנפיקה החברה. לפרטים ראו דיווח מידי מאותו היום, מס' אסמכתא: 2018-01-070441.
3. ביום 4.7.2018 עדכנה החברה אודות התקשרות בהסכם לעדכון תנאי ההלוואה, לצורך התאמתם להסכם השכרת מלון Scandic Museumsufer בפרנקפורט, גרמניה, לצג ג'. לפרטים ראו דיווח מידי מאותו היום, מס' אסמכתא: 2018-01-063982.
4. ביום 27.6.2018 עדכנה החברה אודות חידוש הסכם לקבלת שירותי ניהול מטוביאס שירותי ניהול וייעוץ בע"מ, חברה בבעלות בעלת השליטה בחברה, לרבות אישור דמי הניהול המשולמים בגין

שירותי יו"ר ומנכ"ל, שירותי סמנכ"ל כספים, שירותי סמנכ"ל קשרי לקוחות ויח"צ ושירותי דירקטורים מאת ה"ה ישראל רייף, עופר גל, עופרה רייף וטובי שמלצר. לפרטים ראו דיווח מיידי מאותו היום, מס' אסמכתא: 2018-01-061681.

5. ביום 27.6.2018 עדכנה החברה אודות אישור הארכת כהונתו של מר ישראל רייף כיו"ר הדירקטוריון במקביל לכהונתו כמנכ"ל, ב-3 שנים נוספות. לפרטים ראו דיווחים מיידיים מאותו היום, מס' אסמכתא: 2018-01-061681 ו-2018-01-061687.

6. בימים 19.6.2018 ו- 27.6.2018 עדכנה החברה אודות מינויו של מר איתן בן אליהו כדירקטור חיצוני בחברה לרבות גמול הדירקטור ואודות מתן כתב התחייבות לשיפוי. לפרטים ראו דיווחים מיידיים מיום 19.6.2018, מס' אסמכתאות: 2018-01-059221 ו- 2018-01-059209, ומיום 27.6.2018, מס' אסמכתא: 2018-01-061624.

7. ביום 7.6.2018 עדכנה החברה לגבי הסכמי מימון. לפרטים ראו דיווח מיידי מאותו היום, מס' אסמכתא: 2018-01-056188.

8. ביום 3.6.2018 עדכנה החברה כי הצעה מחייבת שהגישה במסגרת הליך התמחרות לרכישת נכס מקרקעין באזור התעשייה הצפוני באשדוד לא העפילה לשלב ההתמחרות הסופי. לפרטים ראו דיווח מיידי מאותו היום, מס' אסמכתא: 2018-01-054853.

28 באוגוסט, 2018

עופר גל	טובי שמלצר	ישראל רייף
סמנכ"ל כספים	דירקטור	יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

לכבוד

הדירקטוריון של ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

ג.א.נ,

הנדון: תשקיף מדף של ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2018

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ 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 26 במרץ 2018 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ 2018 על מידע כספי נפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' 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.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
5. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2018 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 28 באוגוסט 2018

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

פנחס רובין
מוראל מסלון
ג'ק סמית
איל מרום
עופר צור
איתן גפן
איל רח
איל הרצל
חיים פרידלנד
ליאור פורת
ירון אלכאני
שרון ורקר-שגיא
אילית אלדן
אילית
שלמה כהן
דניאל פסטרן (רח"ח)
גיל גריידי (רח"ח)
נעם רונן
איל כהן
כפיר זיגל
יחזקאל בן
אבי ד. פילוסוף
אברהם הנדל
דניאל מרקס
שלמה לנדס
איר שילון
דוד גרס
קראל שחם
אור פרד
אורלי טננבאום
עידן בקי
שירי שני
שניית אוהנה-לבנה
אבר פיינקלשטיין
מיכאל אילון
נורית טראורק
תמר כהן
ליאור רלי
עופר פליישר
עדי בן-חור-עופרי
ענב-זכאי-חורב
איתי איצקוביץ
רועית רוזנשטיין-בראל
שלמה אביעזר זייד
אורי יצחק
יחזקאל לזר
יפית פריבר
עדי נתמאיס-חנינה
ענב בדור
אסף אבטובי
יונתן ראף
אורי הלר
עוד אורי
ניר קידר
אסף הרצל
הילה שמעון
דפנה מילכביץ-כר
שרי אהרן (רח"ח)
יעד כוכבי
שרית נעמן שגא
איתי רובין
שמאל שוסטר
שמעון מויאל
מאיה חופטמן
אהוד כנגסון
גילה פונטה-שלום
אסף פרוסק
אבי מיר
דניאל סקאלד (רח"ח)
רעות אושעיה הולצר
שרון זיתוני
דניאל לסרי
אריאל זאבי
ניר ארז
שני מזרחי
טיגיסט בייליא-סלומון
ליאור בר
גנע פד
אריאל רואמי
אלון פד
יאב מר
ג'אנה יונסקי
שגיא פודוראג
איתמר בן יהודה
ליאור גרינבלט
עמית לוי
טל סלע
אורי סמית
רננה לרנר
שירן גבאי-מצר
אילנה לבאי
נח חרובי
יעל קליימן
שני סר
ענב ברק-בני (רח"ח)
עדי חיה רב
ליבא איתן
לירון גילאון
נמרוד סביל
דנה טואימן
בועז אורמן
פישור
יחיא ציפורי
אמנון ביס
אביעזר רבין
תום אלקלעי
שימרת משה
שחר אשתי
אריאל שיינקמן
עידן זוהר
תמר ברנד
ג'רמל
נתלי דרגות
שני יויס
***שמואל ברקוביץ
מרינה פורטוגלוב
אולג אומלי
עדי שובל
מאור ישראלי
מורן בן משה
יעד גורדון
הג פילג
סמדר רון
נועה שוייצר עמר
נופר ארד
אילה לב-שחם
גאל למסון
גילה פלומסק
יהונתן פרוסק
אילנה לרנר
מאיה רכניץ
רו קרלי
זאב בינשטוק
דניאל בר לב
מיק דבר
אלכס צורביץ
קורל ליש
ענב נבו
אלכס פלדער
ליאור שרעבי
נתנאל כהנא
אסף חסון
קארין אביחל
ני אור
אסף אלתרמן
קארין בלוק
נטעלי אביב
אמיר צנח
לירן קרס
דליה קרצברון (רח"ח)
שרון ריינירץ
ג'י שני
קארין שני
נועה אבן ספיר
גיל פלוקוביץ
דפנה צוקהו
עמית קפון
אביגיל לבטון
דניאל רטר
חומר בסון
דניאל פולין
עמית רון
ענב רונאל
שרון שטראוס
יצחק חפץ
רועי אילון
יצחק (צח) ו. חסדאי
חנה אטיאס
לורה טל הדר
טל כהן
יערה זיסקינד
אור מאיר
נתנאל נחמיה
ענת פרמוביץ
עומר רוט האזרחי
עומר רון
רן שמיע
ליאור עופר

פרק 10 - פרטים נוספים 10.

10.1. חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:



לכבוד

28 באוגוסט 2018

ש.י.ר שלמה נדלן בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של ש.י.ר שלמה נדלן בע"מ

לבקשתכם, הרינו לאחר בזה כי ה"ה ישראל רייף, רינה שפיר, שלמה פרייס, טובי שמלצר ועפרה רייף, דירקטורים של החברה, נתמנו כדן (יצוין כי מר איתן בן אליהו (דח"צ), מונה כדירקטור חיצוני לאחר שדירקטוריון החברה אישר כי מתקיימים בו התנאים הנדרשים למינוי כדירקטור חיצוני. לאחר מינוי, ועדת הביקורת אישרה גם היא כאמור; וכן הרינו לאחר כי שמותיהם של הדירקטורים בחברה נכללים בתשקיף המדף.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

שרון ורקר-שגיא, עו"ד

גורניצקי ושות', עורכי-דין

10.2. חוות דעת רואה החשבון המבקר

לחוות דעת רואה החשבון של החברה ראו פרק 9 לתשקיף המדף.

10.3. אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף

החברה שילמה לרשות לניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף. תוספת אגרה תשולם בעד ניירות ערך שיוצגו על פי דוח הצעת מדף וזאת במועד פרסומו והכל בהתאם להוראות סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשס"ו-2005.

10.4. הערכות שווי

הערכת השווי בדבר נכס החברה הידוע כמרכז הלוגיסטי "קרית שלמה" בצריפין, אשר נחתמה ביום 1 בינואר 2018, צורפה לדוח התקופתי לשנת 2017 אשר פורסם ביום 26 במרץ 2018, ומובאת בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה. נכון למועד תשקיף זה, חלפו כ-8 חודשים (ולמעלה מ-90 ימים) מתאריך התוקף (31.12.2017) של הערכת השווי האמורה (כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970). על אף האמור, לא בא לידיעת החברה מידע בדבר שינויים מהותיים שהתרחשו, העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי ביחס לתאריך התוקף כאמור.

הערכת השווי בדבר נכס החברה, מלון Scandic Museumsufer, גרמניה, אשר נחתמה ביום 14 במאי 2018, צורפה לדוח הרבעון הראשון לשנת 2018 אשר פורסם ביום 28 במאי 2018, ומובאת בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה. נכון למועד תשקיף זה, חלפו כ-7 חודשים (ולמעלה מ-90 ימים) מתאריך התוקף (1.2.2018) של הערכת השווי האמורה (כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970). על אף האמור, לא בא לידיעת החברה מידע בדבר שינויים מהותיים שהתרחשו, העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי האמורה ביחס ליום 31.3.2018.

מכתבי הסכמה של מעריכי השווי להכללת הערכות השווי האמורות לעיל על דרך ההפניה בתשקיף זה, מצורפים כנספח לפרק 10 זה.

10.5. עיון במסמכים

העתקים מתשקיף זה ומתקנון החברה וכן עותק של דו"ח, חוות דעת או אישור הכלולים או הנזכרים בתשקיף זה עומדים לעיון במשרדה של החברה, אשר בקרית שלמה, ניר צבי, 72905, בשעות העבודה הרגילות. כמו כן, ניתן לעיין תשקיף זה ובדו"חות שפרסמה החברה, באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו www.maya.tase.co.il.

הערכות שווי, מדידות, יעוץ בנושאי תכנון ובניה ומיסוי נדל"ן:
איחוד וחלוקה, הפקעות, ירידת ערך, היטלי השבחה, מס שבח, ארנונה, אגרות בניה והיטלי פיתוח

אהוד המאירי,
שמאי מקרקעין

מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)
כלכלה ומדעי החברה (B.A.)

גלעד המאירי,
שמאי מקרקעין

מוסמך במשפטים (LL.M.)
כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)
איכות סביבה (Dip.)

חיים כלפון,
שמאי מקרקעין
גיאוגרפיה (B.A.)

דוד כהן,
שמאי מקרקעין
כלכלה וניהול (B.A.)

מיכאל אקסלרוד,
שמאי מקרקעין
כלכלה וניהול (B.A.)

רוני חייבי,
שמאי מקרקעין

רו"ח שלי זיכלינסקי,
שמאית מקרקעין

מוסמכת במינהל עסקים (M.B.A.)
מנהל עסקים-חשבוטאות ומימון (B.A.)

מיכאל סג"ל,
מנהל חטיבת מיסוי עירוני
מוסמך במשפטים (M.A.)
ניהול ושיווק טכנולוגיה (B.A.)

ג'מאל כתאני,
מנהל חטיבת הנדסה, מיפוי ומדידות
מהנדס ומודד מוסמך (B.Sc.)

"מגדלי טויוטה", יגאל אלון 65,
תל אביב 67443

טל': 03-6243770

פקס: 03-6243660

hameiri@hameiri.com

www.e-hameiri.co.il



חפשו בפייסבוק:
אהוד המאירי ושות'



להרשמה חנם
למגזין מקצועי
סרוק את הקוד

או היכנס ל: goo.gl/067k2

ט"ז/אלול/תשע"ח

27 אוגוסט 2018

לכבוד

ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ

ג.א.נ.,

הנדון: הסכמה להכללת הערכת שווי בתשקיף מדף של החברה ובכל דוח הצעת מדף

שיפורסם מכוחו

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזה את הסכמתנו לש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה"), כי הערכת השווי מיום 1.1.2018, בדבר "קרית שלמה", מרלוג צריפין חלקי גושים 4223, 4221, 4220, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017, שפורסמו ביום 26.3.2018, תיכלל בדרך של הפניה בתשקיף המדף של החברה העתיד להתפרסם בחודש אוגוסט 2018 ("תשקיף המדף") ובכל דוח הצעת מדף אשר יפורסם מכוחו.

בנוסף, אנו הח"מ, מסכימים בזאת להכללת מכתב זה בתשקיף המדף ובכל דוח הצעת מדף אשר יפורסם מכוחו.

הדעת.

בכבוד רב,

חיים כלפון, שמאי מקרקעין

אהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין



Cushman & Wakefield | Rathenauplatz 1 | 60313 Frankfurt

SH.I.R Shlomo Real Estate Ltd.
Kiryat Shlomo
Nir Zvi 7290500
Israel

Your contact:
E-Mail: christine.mayer@cushwake.com
Direct Phone: -247
Direct Fax: -400

27 August 2018

Dear Sirs,

**Valuation Report dated 1.2.2018 re
"Scandic Hotel Frankfurt Museumsufer, Frankfurt am Main, Germany"**

At your request, we the undersigned, hereby agree and consent to SH.I.R Shlomo Real Estate Ltd. (the "Company") to include, by way of a reference, the aforementioned valuation report dated 1.2.2018, that was included in the Company's financial statements as of 31.3.2018 and made public on 28.5.2018, in a Shelf Prospectus expected to be published by the Company until the end of August 2018 (the "Shelf Prospectus") and in any future shelf offering report pursuant thereto.

In addition, we hereby grant our consent to the inclusion of this letter within the Shelf Prospectus, and in any future shelf offering report pursuant thereto.

Yours faithfully,

CUSHMAN & WAKEFIELD LLP



Dipl.-Ing. Martin Belik MRICS
International Partner



i. A. Christine Mayer, CIS HypZert (F)
Partner

פרק 11 - חתימות .11

החברה

ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ

דירקטורים

ישראל רייף

רינה שפיר

שלמה פרייס

טובי שמלצר

עפרה רייף

איתן בן אליהו
