

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ ("החברה")

תשקיף מדף

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין ובכללם: מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות 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 שתהיינה מעת לעת) (יחדיו: "**ניירות הערך**"). בנוסף, החברה תוכל להציע את ניירות הערך תוך כדי מסחר בבורסה (מנגנון ATM).

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**"), באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך, הרכב היחידות המוצעות, ביטחונות ושעבודים לאגרות חוב ככל שיהיו, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**"), כפי שיהיו באותה עת.

פעילותה של החברה כרוכה, בין היתר, בגורמי הסיכון הבאים אשר עשויה להיות להם השפעה גדולה על עסקי החברה: האטה כלכלית המשק; מגבלות מימון; שינויים בשוק המשכנתאות למגורים. לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון של החברה, ראו סעיף 31 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, אשר פורסם ביום 19 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-026047), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה ("**הדוח התקופתי לשנת 2017**").

אגרות החוב (סדרה ח') של החברה מובטחות בשעבודים, כמפורט בסעיף 18 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2017 ובביאור 25.א.(2)(א) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017, המובאים בתשקיף זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 17 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050242) ("**שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח')**"), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה החברה לעמוד בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') ראו ביאור 2.ד.25 לדוחות הכספיים של החברה במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2017 וכן סעיף 9 לדוח הדירקטוריון של החברה הכלול בדוח לרבעון השני לשנת 2018 אשר פורסם ביום 9 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-075354) ("**הדוח לרבעון השני לשנת 2018**"), המובאים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

אגרות החוב (סדרה י') של החברה מובטחות בשעבודים, כמפורט בסעיף 18 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2017 ובביאור 25.א.(2)(ג) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2017, המובאים בתשקיף זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 29 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-010881) ("**שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י')**"), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה החברה לעמוד בקשר עם אגרות החוב (סדרה י') ראו ביאור 2.ד.25 לדוחות הכספיים של החברה במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2017 וכן סעיף 9 לדוח הדירקטוריון של החברה הכלול בדוח לרבעון השני לשנת 2018, המובאים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

אגרות החוב (סדרה יא') של החברה מובטחות בשעבודים, כמפורט בסעיף 9(ו) לדוח הדירקטוריון של החברה הכלול בדוח לרבעון הראשון לשנת 2018 אשר פורסם ביום 27 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-043047) ("**הדוח לרבעון הראשון לשנת 2018**"), המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה. לפרטים בדבר הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יא') ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 25 באפריל 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-041041) ("**שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יא')**"), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה החברה לעמוד בקשר עם אגרות החוב (סדרה יא') ראו סעיף 6.10.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יא') וכן סעיף 9 לדוח הדירקטוריון של החברה הכלול בדוח לרבעון השני לשנת 2018, המובאים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

אגרות החוב של החברה מהסדרות השונות (כמפורט לעיל) ניתנות להעמדה לפירעון מיידי אך ורק במקרים ובאופן כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), במקרים ובאופן כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), ובמקרים ובאופן כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יא').

לפרטים אודות התחייבות החברה במסגרת תנאי אגרות החוב שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה, ראו סעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), סעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') וסעיף 6.1.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יא').

לחברה אפשרות לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב בתנאים כמפורט בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') ובסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יא').

לפרטים בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד שאימצה החברה ולפרטים אודות מגבלות החלות על חלוקת דיבידנד על ידי החברה, ראו סעיפים 4.1 ו-4.2, בהתאמה, לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, המובאים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

עותק מתשקיף מדף זה עומד לעיון הציבור באתר ההפצה 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: 30 באוגוסט 2018

תוכן העניינים

	פרק 1:	מבוא	
1-א	כללי	1.1	
1-א	היתרים ואישורים	1.2	
2-א	הון מניות החברה	1.3	
2-א	מרכיבי ההון של החברה	1.4	
3-א	אגרות חוב שבמחזור	1.5	
	פרק 2:	הצעת ניירות הערך	
	פרק 3:	הון החברה והמחזיקים בו	
1-ג	הון המניות של החברה	3.1	
1-ג	התפתחויות בהון החברה	3.2	
1-ג	החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה	3.3	
1-ג	בעלי השליטה בחברה	3.4	
2-ג	שערי הבורסה של מניות החברה	3.5	
	פרק 4:	הזכויות הנלוות למניות החברה	
	פרק 5:	תמורת ההנפקה וייעודה	
1-ה	תמורת ההנפקה	5.1	
1-ה	ייעוד התמורה	5.2	
1-ה	סכום מינימאלי	5.3	
	פרק 6:	תיאור עסקי התאגיד	
1-ו	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	6.1	
1-ו	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה	6.2	
1-ו	דוח מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי פירעון	6.3	
1-ו	חברות בת של החברה וחברות קשורות	6.4	
	פרק 7:	ניהול החברה	
1-ז	דירקטוריון החברה	7.1	
1-ז	נושאי משרה בכירה אחרים	7.2	
1-ז	הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון	7.3	
1-ז	מורשי החתימה העצמאיים של החברה	7.4	
1-ז	עורכי הדין של תשקיף המדף	7.5	
1-ז	רואה החשבון המבקר של החברה	7.6	
1-ז	משרדה הרשום של החברה	7.7	

פרק 8: בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה.....	ח-1
8.2	עסקאות עם בעלי שליטה.....	ח-4
8.3	ביטוח, פטור ושיפוי נושאי משרה.....	ח-4
8.4	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה.....	ח-4

פרק 9: דוחות כספיים

9.1	דוחות כספיים והערכת שווי.....	ט-1
9.2	אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.....	ט-1
9.3	מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים.....	ט-1
9.4	מכתב הסכמה של מעריך השווי.....	ט-1
9.5	דוח אירועים.....	ט-1

פרק 10: פרטים נוספים

10.1	חוות דעת עורך דין.....	י-1
10.2	אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תסקיף.....	י-2
10.3	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים.....	י-2
10.4	עיון במסמכים.....	י-2

פרק 11: חתימות

פרק 1 - מבוא

1.1 כללי

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ ("החברה") התאגדה בישראל ביום 3 באפריל 2006 כחברה פרטית בערבון מוגבל. ביום 29 במאי 2006 פרסמה החברה תשקיף במסגרתו הנפיקה לציבור סדרת אגרות חוב (סדרה א') והפכה לתאגיד מדווח כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). ביום 20 בפברואר 2007 פרסמה החברה תשקיף במסגרתו נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ ("הבורסה") והחברה הפכה לחברה ציבורית.

נכון למועד התשקיף, החברה עוסקת במישרין ובאמצעות חברות בנות בשליטתה המלאה בשלושה תחומי פעילות בתחום הנדל"ן:

נדל"ן למגורים בישראל - תחום זה כולל בעיקר ייזום, תכנון והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל, אשר רובם נמצאים במרכז הארץ, ומהווה את עיקר פעילות החברה.

מבנים מסחריים בישראל - במסגרת תחום פעילות זה, החברה (לרבות באמצעות חברות בת בשליטתה) הינה בעלת זכויות בקרקעות שונות באזור המרכז שאת חלקן היא רכשה לצורך הקמת מרכזים מסחריים והשכרתם ואת חלקן לצורך השבחה ומכירה.

מגורים להשכרה בארה"ב - החברה, באמצעות ארבע חברות בשליטתה המלאה הרשומות בארה"ב, הינה בעלת הזכויות בנכסים הנמצאים בפלורידה בארה"ב אשר כוללים יחידות דיור, אותן משכירה החברה לשוכרים שונים ולתקופות שכירות שונות.

לפרטים נוספים ראו סעיף 6.1 לתשקיף המדף.

1.2 היתרים ואישורים

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף מדף זה ("התשקיף" או "תשקיף המדף"), להנפקתם ולפרסום תשקיף המדף.

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 המוצעים על פי תשקיף זה.

ניירות ערך בהתאם לתשקיף מדף זה יוצעו לציבור בפועל על פי דוח הצעת מדף בו יושלמו פרטים מיוחדים לאותה הצעה ואשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("דוח הצעת מדף" ו-"תקנות הצעת מדף", בהתאמה).

*

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

אין לראות באישור העקרוני אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים במסגרת תשקיף המדף או על המחיר בו יוצעו ניירות הערך בדוח הצעת המדף.

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך, ורישום למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוחות הצעת מדף, אשר יוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

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

1.3. הון מניית החברה

הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה, למועד התשקיף, הינו כמפורט להלן (ערך נקוב בש"ח):

סוג המניות	הון רשום	הון מונפק ונפרע ¹	הון מונפק ונפרע בדילול מלא ²
מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת	100,000,000	18,301,494	18,461,494

1.4. מרכיבי ההון של החברה

מרכיבי ההון של החברה ליום 30 ביוני 2018 הינם כמפורט להלן:

הון מניות	באלפי ש"ח
הון מניות	183
פרמיה על מניות	90,102
מניות באוצר	(22,190)
רכיב הוני באגרות חוב הניתנות להמרה	741
רכיב הוני מפדיון מוקדם של אגרות חוב הניתנות להמרה	(1,042)
קרן הון בגין פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	1,013
קרן הון בגין הקצאת אופציות לעובדים	257
קרן הון מהפרשי תרגום	(1,587)
קרן הון בגין תוכנית להטבה מוגדרת	(141)
יתרת רווח	441,431
סה"כ הון	508,767

¹ כולל 1,118,646 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה שאינן מקנות זכויות כלשהן, לרבות לא בהון ובהצבעה.
² בהנחת מימוש של 160,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר אשר הוקצו לשני נושאי משרה בחברה, כמפורט בדוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 10 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא : 2017-01-069331).

1.5. אגרות החוב שבמחזור

לפרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה ושהינן במחזור נכון למועד התשקיף, ראו סעיף 18 לדוח הדירקטוריון בחלק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 אשר פורסם ביום 19 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-026047), כן סעיף 9 לדוח הדירקטוריון בחלק ב' לדוח לרבעון הראשון לשנת 2018 של החברה אשר פורסם ביום 27 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-043047) וכן סעיף 9 לדוח הדירקטוריון בחלק ב' לדוח לרבעון השני לשנת 2018 של החברה אשר פורסם ביום 9 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-075354), הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

פרק 2 - הצעת ניירות ערך

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין ובכללם: מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות 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 שתהיינה מעת לעת (יחדיו: "ניירות הערך"). בנוסף, החברה תוכל להציע את ניירות הערך תוך כדי מסחר בבורסה (מנגנון ATM).

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, הרכב היחידות המוצעות, ביטחונות ושעבודים לאגרות חוב ככל שיהיו, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

3.1 הון המניות של החברה

הון המניות הרשום של החברה לתאריך תשקיף המדף הינו 1,000,000 ש"ח, מחולק ל- 100,000,000 מניות רגילות רשומות על שם בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.

3.2 התפתחויות בהון החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף

3.2.1 הון רשום

בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף לא חל כל שינוי בהון המניות הרשום של החברה.

3.2.2 הון מונפק ונפרע

להלן פירוט השינויים אשר חלו בהון המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים אשר קדמו לתאריך התשקיף:

תאריך	הפעולה	כמות (מניות רגילות)	התמורה (באלפי ש"ח)	סה"כ הון מונפק
יתרה לחודש יוני 2015				
שנת 2016	המרת אגרות חוב (סדרה 2)	2,601,494	כ- 32,120	18,301,494
יתרה לתאריך התשקיף				
				18,301,494

3.3 החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה

בהתאם לתקנה 28 ותקנה 6 בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"), לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה במועד הסמוך למועד תשקיף המדף ולמועד שקדם לו בשניים עשר (12) חודשים, ראו דיווחים מיידיים על מצבת החזקות ונושאי משרה בכירה של החברה, אשר פורסמו ביום 12 בספטמבר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-080794) וביום 2 בינואר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-000961), בהתאמה, אשר האמור בהם מובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

3.4 בעלי השליטה בחברה

למיטב ידיעת החברה, עד ליום 2 באפריל 2015 בעלי השליטה בחברה היו ה"ה ארנון, עדנה, יוסף ושרון פרשקובסקי, ביניהם היה קיים גם הסכם הצבעה. ביום 2 באפריל באפריל 2015 העבירו ה"ה ארנון ועדנה פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, במתנה וללא תמורה, 3,250,529 מניות רגילות של החברה, המהוות מחצית מהמניות שהוחזקו על ידם בחברה, לבתם גבי מאיה קרדי וכן, נחתם הסכם בעלי מניות חדש בין ה"ה ארנון ועדנה פרשקובסקי לבין מר יוסף פרשקובסקי לבין מר שרון פרשקובסקי ולבין הגב' מאיה קרדי, המסדיר בין היתר שיתוף פעולה בין הצדדים באסיפות הכלליות של החברה, העברת מניות בחברה וכיוצ"ב. לאור האמור והחל ממועד זה, נמנית גם הגב' מאיה קרדי על בעלי השליטה בחברה. כמו כן, לאור החזקה בחוק ניירות ערך, בני הזוג מאיה וחיים קרדי נחשבים למחזיק אחד במניות החברה ומשכך ולאור הוראות חוק ניירות ערך, מר חיים קרדי יחשב לבעל שליטה בחברה הגם שאינו צד להסכם בעלי

המניות בחברה. למיטב ידיעת החברה ולמועד התשקיף, בעלי השליטה בחברה הינם כאמור בני משפחת פרשקובסקי המחזיקים יחדיו בכ- 87.21% מההון המונפק וזכויות ההצבעה בחברה (וכ- 86.41% בדילול מלא).

3.5 שערי הבורסה של מניות החברה

להלן נתונים על השער הגבוה והנמוך (באגורות) של מניות החברה החל מיום 1 בינואר 2016 ועד סמוך למועד התשקיף:

שער נמוך		שער גבוה		תקופה
תאריך	שער	תאריך	שער	
6.2.2018	2,435	28.6.2018	3,177	28.8.2018 - 1.1.2018
19.2.2017	1,924	12.9.2017	3,028	31.12.2017 - 1.1.2017
11.2.2016	990	26.12.2016	2,145	31.12.2016 - 1.1.2016

נכון ליום 28 באוגוסט 2018, סמוך למועד פרסום התשקיף, היה שער הנעילה של מניית החברה בבורסה 2,903 אגורות.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

- 4.1 הוראות תקנון החברה בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה, כפי שהוא בתוקף במועד התשקיף וכפי שפורסם בדוח מיידי של החברה מיום 15 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-006414) ("תקנון החברה").
- 4.2 לכל מניה רגילה בהון החברה זכויות שוות, לכל דבר ועניין, לכל מניה רגילה אחרת, לרבות הזכות לדיבידנד, למניות הטבה ולהשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוק, באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה, והכל בכפוף להוראות תקנון החברה.
- 4.3 כל אחת מהמניות הרגילות מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה.
- 4.4 תקנון החברה כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לזכויות הנלוות למניות החברה:

הזכות	הסעיף/ים בתקנון
דיבידנדים, קרנות והיוון קרנות ורווחים	145 - 135
ניירות ערך בני פדיון	43
הדירקטוריון	86 - 77
אסיפות כלליות, לרבות כינוס, דיון והצבעה באסיפה	76 - 47
העברת מניות	31 - 21
שינוי זכויות של סוגי מניות	38 - 36
הודעות	161 - 151

- 4.5 להלן יפורטו הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה לפי סעיפים מחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות") המצוינים בתקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיטוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, ככל ונקבעו הסדרים כאמור.

4.5.1 העברת סמכויות בין האורגנים לפי התקנון - בעניין זה, נקבעו בתקנון ההוראות הבאות:

- (א) בכפוף להוראות חוק החברות, האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר, הכול לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, ואם נטלה האסיפה הכללית סמכויות של דירקטוריון החברה, יהיו בעלי המניות אחראים וחבים באחריות ובחובות הדירקטורים, כאמור בסעיף 50 (ב) לחוק החברות; בנוסף, האסיפה הכללית רשאית לקבל החלטה בדבר הפעלת סמכויות הדירקטוריון בידי האסיפה הכללית, אם נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו והפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה, כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות.
- (ב) הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנכ"ל יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנכ"ל כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנכ"ל את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו; נבצר מן המנכ"ל להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

4.5.2 מינוי דירקטורים - בעניין זה, נקבעו בתקנון ההוראות הבאות:

(א) בנוסף למינוי דירקטורים ע"י האסיפה הכללית, הדירקטוריון רשאי למנות דירקטור במקום דירקטור שמשרתו התפנתה ו/או כתוספת לדירקטוריון ובכפוף למספר הדירקטורים המקסימלי בדירקטוריון. מינוי דירקטור על-ידי הדירקטוריון יהיה בתוקף עד לאסיפה השנתית הקרובה או עד אשר יחדל לכהן בתפקידו על פי הוראות התקנון.

(ב) פחת מספר הדירקטורים מהמספר המזערי הקבוע בתקנון, הדירקטוריון יהיה רשאי למנות, דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, וזאת עד למספר המזערי של הדירקטורים הקבוע בתקנון.

4.5.3 מינון חוקי ואסיפה נדחית - בעניין זה, נקבעו בתקנון ההוראות הבאות:

(א) אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות או בעלי מניות אשר לו, או להם, שליש לפחות מזכויות ההצבעה.

(ב) לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה (או בתום מועד אחר כפי שייקבע על ידי יו"ר האסיפה, אך בכל מקרה לא יותר משעה אחת), תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות ובכפוף להוראות חוק החברות, חוק ניירות ערך והתקנות מכוח החוקים הנ"ל, או למועד מאוחר יותר אם צוין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות.

(ג) מנין חוקי באסיפה נדחית יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות או בעלי מניות אשר לו, או להם, שליש לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה. לא נכח מנין חוקי באסיפה הנדחית בתום מחצית השעה מהמועד הקבוע לתחילת האסיפה הנדחית, יהוו כל שני בעלי מניות הנוכחים באסיפה הנדחית, בעצמם או על ידי שלוח, מנין חוקי באסיפה הנדחית.

(ד) יו"ר אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מנין חוקי, לדחותה או לדחות את הדיון או קבלת החלטה בנושא מסוים שעל סדר היום, למועד אחר ולמקום שתקבע, והוא חייב לעשות כן על פי דרישת האסיפה. באסיפה נדחית כאמור, לא ידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה באסיפה שבה הוחלט על הדחיה. נדחתה האסיפה הכללית למועד העולה על 21 ימים, תינתן הודעה על האסיפה הנדחית, בהתאם להוראות תקנון החברה. נדחתה אסיפה כללית מבלי לשנות את סדר יומה, למועד שאינו עולה על 21 ימים, יינתנו הודעות והזמנות לגבי המועד החדש, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-72 שעות קודם האסיפה הכללית.

- 4.5.4 יו"ר האסיפה - יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, כל דירקטור שמונה לכך על ידי הדירקטוריון, ישב בראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב ראש, כאמור או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים הדירקטורים הנוכחים, ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש מביניהם או מבין נושאי המשרה בחברה הנוכחים באסיפה, ואם לא יעשו כן – יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים או באחד מבין נושאי המשרה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיו נוכחים דירקטורים או נושאי משרה או שהדירקטורים או נושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.
- 4.5.5 קבלת החלטות באסיפה הכללית - בכפוף להוראות חוק החברות או הוראות תקנון החברה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל.
- 4.5.6 החלטות בדירקטוריון - החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליו"ר הדירקטוריון לא יהיה קול מכריע במקרה של שוויון בהצבעה. היו הדעות שקולות, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית.
- 4.5.7 פטור מאחריות - בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה לפטור נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. אולם, חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות).
- 4.5.8 מיזוג - אישור מיזוג על פי הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות, טעון רוב רגיל באסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי העניין, והכל בכפוף להוראות כל דין.
- 4.6 תיאור הוראות התקנון בנושאים המנויים בסעיפים 4.2 עד 4.5 לעיל, הינו תיאור תמציתי של הוראות התקנון בקשר עם אותם נושאים והוא אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.
- 4.7 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 - תמורת ההנפקה וייעודה

5.1 תמורת ההנפקה

במועד תשקיף מדף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם ולפיכך לא תהא כל תמורה מיידית בעקבות פרסום התשקיף.

5.2 ייעוד התמורה

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

5.3 סכום מינימאלי

החברה אינה מציעה ניירות ערך במסגרת תשקיף זה ולפיכך לא נקבע סכום מינימאלי להנפקה. ככל והחברה תנפיק ניירות ערך מכוח תשקיף מדף זה באמצעות דוח הצעת מדף, תפרט החברה את הסכום המינימאלי אותו יש להשיג בהנפקה (ככל וייקבע).

פרק 6 - תיאור עסקי התאגיד

6.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

בהתאם לתקנה 44(א1) ותקנה 6 לתקנות פרטי תשקיף, תיאור עסקיה של החברה נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לחלק א' - תיאור עסקי התאגיד, לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 אשר פורסם ביום 19 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-026047) ("הדוח התקופתי לשנת 2017") וכן בדרך של הפניה לחלק א' - עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח לרבעון השני לשנת 2018 שפורסם ביום 9 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-075354) ("הדוח לרבעון השני לשנת 2018").

6.2 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

בהתאם לתקנה 44(א) ותקנה 6 לתקנות פרטי תשקיף, דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2017 נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לחלק ב' לדוח התקופתי לשנת 2017, ודוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2018 נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לחלק ב' לדוח לרבעון השני לשנת 2018.

6.3 דוח מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי פירעון

6.3.1 דוח מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2017 נכלל בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה לדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-026056).

6.3.2 דוח מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2018 נכלל בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה לדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 9 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-075363).

6.4 חברות בת של החברה וחברות קשורות

6.4.1 פרטים אודות השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

1. לפרטים אודות השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2016, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 11 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, אשר פורסם ביום 16 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-024867) על תיקונו מיום 19 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-025578) ("הדוח התקופתי לשנת 2016"), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

2. לפרטים בדבר רווח (הפסד) לפני מס והכנסות שנתקבלו על ידי החברה מחברות בנות וקשורות מהותיות, המוחזקות במישרין או בעקיפין על ידי החברה, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 13 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

6.4.2 פרטים אודות השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

1. לפרטים אודות השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2017, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 11 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

2. לפרטים בדבר רווח (הפסד) לפני מס והכנסות שנתקבלו על ידי החברה מחברות בנות וקשורות מהותיות, המוחזקות במישרין או בעקיפין על ידי החברה, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 13 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2017, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

6.4.3 פרטים אודות הרבעון שנסתיים ביום 30 ביוני 2018

1. להלן פרטים אודות השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות של החברה נכון ליום 30 ביוני 2018:

שם החברה	מס' המניות, סוג המניה וערכה הנקוב	שיעור החזקה בהון ובהצבעה	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	יתרת אגרות חוב, הלוואות ושטרי הון (באלפי ש"ח)
נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ	1,000 מניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ע.נ.	100%	80,176 (כולל שטרי הון)	23,673 (ההלוואה אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 4%) 6,697 (ההלוואה אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 2.61%) 20,470 (שטר הון, ללא ריבית)
א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבניין בע"מ	4 מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.נ.	100%	73,286	(11,957) (ההלוואה אינה צמודה, נושאת ריבית בשיעור 2.61%)
גוש 3694/242 צמרת רחובות בע"מ (חוסלה במהלך 2016)	594 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ.	29%	---	---
פרדס קלינג בע"מ	1,000 מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ. ו-2,000 מניות נדחות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ.	49.8%	4	(79) (ההלוואה אינה צמודה ואינה נושאת ריבית)
Prashkovsky Investments USA LLC	100 זכויות השתתפות	100%	95,914 (כולל הלוואה לזמן ארוך)	23,895 (ההלוואה בדולר ארה"ב, נושאת ריבית בשיעור 5%)
Paz Building Group S.R.L	20 מניות רגילות בנות 10 כ"א RON	25%	2,037 (כולל הלוואה)	6,564 (הלוואה ביורו, נושאת ריבית בשיעור 5%)

2. להלן פרטים בדבר רווח (הפסד) לפני מס והכנסות שנתקבלו על ידי החברה מחברות בנות וקשורות מהותיות, המוחזקות במישרין או בעקיפין על ידי החברה, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018:

שם החברה	רווח (הפסד) כולל	דיבידנד			דמי ניהול			ריבית		
		עד ליום 30.6.18	לאחר 30.6.18	מועדי התשלום	עד ליום 30.6.18	לאחר 30.6.18	מועדי התשלום	עד ליום 30.6.18	לאחר 30.6.18	מועדי התשלום
נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ	950	---	---	---	---	---	---	157	---	---
א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבניין בע"מ	3,381	---	---	---	---	---	---	(202)	---	---
גוש 3694/242 צמרת רחובות בע"מ (חוסלה במהלך 2016)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
פרדס קלינג בע"מ	(1)	---	---	---	---	---	---	---	---	---
Prashkovsky Investments USA LLC	15,561	---	---	---	---	---	---	592	---	---
Paz Building Group S.R.L	(96)	---	---	---	---	---	---	107	---	---

פרק 7 - ניהול החברה

- 7.1 **דירקטוריון החברה**
 לפרטים בדבר הדירקטורים של החברה, ראו תקנה 26 לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2017, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 6 לעיל.
- 7.2 **נושאי משרה בכירה אחרים (שאינם דירקטורים)**
 לפרטים בדבר נושאי משרה בכירה בחברה (שאינם דירקטורים), ראו תקנה 26א לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2017, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 6 לעיל.
- 7.3 **הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון**
 הוראות תקנון החברה בקשר לדירקטורים כמפורט בתקנה 45(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מובאות בפרק 4 בסעיף 4.5 לתשקיף מדף זה, בדרך של הפניה לסעיפים ספציפיים בתקנון החברה.
- 7.4 **מורשי החתימה העצמאיים של החברה**
 לפרטים בדבר מורשי החתימה העצמאיים של החברה, ראו תקנה 26ב לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2017, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 6 לעיל.
- 7.5 **עורכי הדין של תשקיף המדף**
 שניצר, גוטליב, סאמט ושות' מרחוב מנחם בגין 7, רמת גן.
- 7.6 **רואה החשבון המבקר של החברה**
 בייקר טילי - הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח & אנזל מרחוב מנחם בגין 11, רמת גן.
- 7.7 **משרדה הרשום של החברה**
 רחוב מוטי קינד 10, רחובות.

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

להלן יפורטו התגמולים שניתנו בשנים 2016 ו-2017 וכן בתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2018 לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה וכן התגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה בקשר עם שירותים שניתנו כבעלי תפקיד בחברה או בחברה בשליטתה:

8.1.1 לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016:

פרטים אודות תגמולים שניתנו לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2016, מובאים בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנה 21 לחלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, לדוח התקופתי לשנת 2016.

8.1.2 לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:

פרטים אודות תגמולים שניתנו לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2017, מובאים בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנה 21 לחלק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, לדוח התקופתי לשנת 2017.

8.1.3 לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018:

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר ³	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק ²	סה"כ שכר ¹	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
2,529	---	---	---	29	---	---	---	---	2,255	245	---	100%	סמנכ"ל פיתוח והתחדשות עירונית	עדי מסורי
1,723	---	---	---	25	---	---	---	---	800	898	19.98% (19.79% בדילול)	100%	יו"ר דירקטוריון	פרשקובסקי יוסף

1 מוצג במונחי עלות לחברה, כולל עלות שכר ועלויות סוציאליות כמקובל.

2 מובהר כי לאור תוצאות החציון הראשון לשנת 2018 וכפועל יוצא מיישום לראשונה של תקן IFRS 15 החברה הפרישה בדוחותיה הכספיים לחציון הראשון את מלוא המענקים לשנת 2018. המענקים ישולמו לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2018, בהתאם לתנאים שנקבעו ביחס לכל נושא משרה, למעט המענק למר עדי מסורי ששולם למר מסורי במשכורת ינואר 2018.

3 כולל אחזקת רכב והחזר הוצאות.

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר ³	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק ²	סה"כ שכר ¹	שיעור החזקה בהון החברה (מלא)	היקף משרה	תפקיד	שם
1,447	---	---	---	24	---	---	---	---	800	623	19.78% ¹ (19.6% בדילול מלא)	100%	מנכ"ל ודירקטור	שרון פרשקובסקי
1,292	---	---	---	40	---	---	---	---	700	552	18.62% ² (18.44% בדילול מלא)	100%	מנכ"ל חברה בת (א.ש.י. פרשקובסקי)	חיים קרדי
901	---	---	---	38	---	---	---	70	300	493=	0.08% (0.53% בדילול מלא)	100%	סמנכ"ל כספים	מוטי נחמיאס

להלן יפורטו נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בתאגיד שהתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם **בתאגיד עצמו**, ולא נמנו בטבלה לעיל:

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	סה"כ שכר	שיעור החזקה בהון החברה (מלא)	היקף משרה	תפקיד	שם
468	---	---	---	---	---	---	---	---	180	288	18.62% ³ (18.44% בדילול מלא)	100%	יועצת משפטית	מאיה קרדי
135	---	---	---	18	---	---	---	---	---	117	23.20% ⁴ (22.98% בדילול מלא)	100%	דירקטור פעיל ונשיא	ארנון פרשקובסקי

¹ שיעור ההחזקות הינו בגין החזקות מר שרון פרשקובסקי והגב' סוזי פרשקובסקי, יחדיו, מאחר שהינם זוג נשוי ונחשבים כמחזיקים ביחד במניות החברה.

² שיעור ההחזקות הינו בגין החזקות מר חיים קרדי והגב' מאיה פרשקובסקי, יחדיו, מאחר שהינם זוג נשוי ונחשבים כמחזיקים ביחד במניות החברה.

³ ראו הערות שוליים 2 לעיל.

⁴ שיעור ההחזקות הינו בגין החזקות מר ארנון פרשקובסקי והגב' עדנה פרשקובסקי, יחדיו, מאחר שהינם זוג נשוי ונחשבים כמחזיקים ביחד במניות החברה. שיעור ההחזקות אינו כולל את החזקות חברת סינרגי ריל אסטייט מרקטינג סולושנס, שהינה חברה פרטית ובעלות ובשליטה מלאה של מר ארנון פרשקובסקי, והמחזיקה ב- 4.47% מהון המניות של החברה (4.43% בדילול מלא).

להלן יפורטו בעלי עניין בתאגיד, שאינם נמנים בשתי הטבלאות שלעיל, למעט חברה בת של התאגיד:

סה"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	סה"כ שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
553	---	---	---	¹ 180	---	---	---	---	166	207	---	100%	מנהל פעילות החברה בחו"ל	עדי קרדי
476	---	---	---	13	---	---	---	---	180	283	² 19.78% (19.6% בדילול מלא)	100%	סמנכ"לית שיווק	סוזי פרשקובסקי
93	---	---	---	---	---	---	---	---	---	93	³ 23.20% (22.98% בדילול מלא)	50%	מעצבת ראשית ודירקטורית	עדנה פרשקובסקי

¹ כולל החזר הוצאות שכר דירה, אש"ל, טיסות, ביטוח בריאות, רכב ונלוות.

² שיעור ההחזקות הינו בגין החזקות הגבי' סוזי פרשקובסקי ומר שרון פרשקובסקי, יחדיו, מאחר שהינם זוג נשוי ונחשבים כמחזיקים ביחד במניות החברה.

³ שיעור ההחזקות הינו בגין החזקות הגבי' עדנה פרשקובסקי ומר ארנון פרשקובסקי, יחדיו, מאחר שהינם זוג נשוי ונחשבים כמחזיקים ביחד במניות החברה. שיעור ההחזקות אינו כולל את החזקות חברת סינרגי ריל אסטייט מרקטינג סולושנס, שהינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר ארנון פרשקובסקי, והמחזיקה ב- 4.47% מהון המניות של החברה (4.43% בדילול מלא).

8.2. עסקאות עם בעלי שליטה

לעניין פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי השליטה היה עניין באישורן, בשנתיים שקדמו לתשקיף המדף ראו תקנה 22 לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2016, תקנה 22 לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2017 וסעיף 8 לחלק א' (עדכון תיאור עסקי התאגיד) לדוח לרבעון השני לשנת 2018, אשר המידע המובא בהם נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה.

8.3. ביטוח, פטור ושיפוי נושאי משרה

לפרטים אודות הסדרי ביטוח, פטור ושיפוי החלים על נושאי המשרה והדירקטורים בחברה, ראו תקנה 29א לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2017, אשר המידע המובא בו נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה.

8.4. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

1. לפרטים, למיטב ידיעת החברה, אודות ניירות ערך של החברה המוחזקים על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, במועד הסמוך למועד התשקיף ולמועד שקדם לו בשניים עשר (12) חודשים שקדמו לו, ראו סעיף 3.3 לתשקיף המדף.
2. למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין בחברה אינם מחזיקים במניות או בניירות ערך אחרים של חברה מוחזקת של החברה אשר פעילותה מהותית לפעילות החברה, במועד הסמוך לתאריך תשקיף המדף.

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1 דוחות כספיים והערכת שווי

בהתאם להוראות תקנות 60 ב-ו-6 לתקנות פרטי תשקיף, בתשקיף מדף זה נכללים על דרך ההפניה, הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, אשר נכללו בחלק ג' לדוח התקופתי לשנת 2017 וכן הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2018, אשר נכללו בחלק ג' לדוח לרבעון השני לשנת 2018 לרבות הערכת שווי שצורפה לדוחות כספיים אלו.

9.2 אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

בהתאם להוראות תקנות 60 ה-ו-6 לתקנות פרטי תשקיף, בתשקיף מדף זה נכללות על דרך ההפניה, הדוח השנתי והדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית וכן הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים בחברה, אשר נכללו בחלק ה' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 ובחלק ד' לדוח לרבעון השני לשנת 2018.

9.3 מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים

לחברה ניתן מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה, להכללה בתשקיף מדף זה, לרבות בדרך ההפניה, את הדוחות הכספיים כאמור בסעיף 9.1 לעיל ודוחות רואי החשבון המבקרים ביחס לדוחות הכספיים האמורים. מכתב ההסכמה הנ"ל מצורף כנספח א' לפרק זה להלן.

9.4 מכתב הסכמה של מעריך השווי

לחברה ניתן מכתב הסכמה של Southern Valuation Services, INC, להכללה בתשקיף מדף זה, לרבות בדרך של הפניה, את הערכת השווי כאמור בסעיף 9.1 לעיל. מכתב ההסכמה הנ"ל מצורף כנספח ב' לפרק זה להלן.

9.5 דוח אירועים

דוח אירועים (כהגדרת מונח זה בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף) שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2018 ועד למועד הסמוך לפרסום תשקיף מדף זה, מצורף כנספח ג' לפרק זה להלן.

נספח א' - מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה

28 באוגוסט 2018

לכבוד

הדירקטוריון של

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן - "החברה")

רח' מוטי קינד 10

רחובותהנדון: תשקיף מדף של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן – החברה)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 18 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 מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2018 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרס 2018 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי ליום 31 בדצמבר 2017 בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
4. דוח סקירה מיום 9 באוגוסט 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2018 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
5. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 9 באוגוסט 2018 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2018 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970.

אנו מסכימים כי מכתבנו ייכלל בתשקיף מדף שבנדון.

בברכה ובכבוד רב,

הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח & אנזל
רואי חשבון

נספח ב' - מכתב ההסכמה של מעריך השווי

August 28, 2018

TO:

Prashkovsky Investments and Construction Ltd.

Dear Sirs,

RE: Appraisal Report for 161 condominium rental apartment units located at
The Delray Estates Condominium
NWQ of S. Congress Avenue & Linton Boulevard
Delray Beach, Florida 33445

We hereby give our consent to Prashkovsky Investments and Construction Ltd, (The “Company”) to incorporate by reference and/or to attach our Appraisal Report dated August 15, 2018 with a valuation date of June 30, 2018 regarding the above properties, in or to a shelf Prospectus to be published by the Company no later than August 31, 2018 (the “Prospectus”).

In addition, we hereby give our consent to the inclusion of a copy of this letter in the Prospectus.

Respectfully submitted,



Albert C. D'Agostino, MAI
State Certified General Real
Estate Appraiser No. RZ 0000961



David J. Banks
State Certified General Real
Estate Appraiser No. RZ 3536

נספח ג'**פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ**דוח אירועים

בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה),
התשכ"ט-1969

להלן דוח אירועים (כהגדרת מונח זה בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, בדבר אירועים מהותיים שאירעו בחברה בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2018 (שנחתמו ביום 9 באוגוסט 2018) ("הדוחות הכספיים"), ועד סמוך למועד פרסום תשקיף מדף זה:

1. ביום 16 באוגוסט 2018 פרסמה החברה דוח מידי בדבר זימון אסיפה שנתית של החברה שעל סדר יומה: (1) מינוי הדירקטורים המכהנים (למעט דירקטורים חיצוניים) לכהונה נוספת בדירקטוריון החברה; (2) הארכת כהונת רואה החשבון המבקר; (3) דיון בדוחות התקופתיים לשנים 2016 ו-2017; ו- (4) עדכון והארכת תנאי העסקתו של קרוב של בעל שליטה. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה מיום 16 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-078204).
2. לפרטים בדבר זכיית נתיבי דור חברה לבניין ופיתוח בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, במכרז "דירה להשכיר" - פרויקט להשכרה לטווח ארוך ברמלה מערב, ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 20 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-079005).

תאריך: 28 באוגוסט 2018

מוטי נחמיאס
סמנכ"ל כספים

שרון פרשקובסקי
מנכ"ל החברה

יוסף פרשקובסקי
יו"ר הדירקטוריון

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1 חוות דעת עורך דין

תאריך: 29 באוגוסט 2018

לכבוד
 פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ
 רח' מוטי קינד 10
רחובות
 ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ ("החברה")

בהתאם לבקשת החברה הרינו לחוות את דעתנו כי הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נזכרים בתשקיף המדף.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

דודו בן יעיש, עו"ד עמית זערור, עו"ד

שניצר, גוטליב, סאמט ושות', עורכי דין

משרד עורכי דין - בית גיבור ספורט, קומה 27, רח' מנחם בגין 7, רמת-גן 5268102, טל. 03-6113000, פ. 03-6113001, www.sgsllaw.co.il, contactus@sgslaw.co.il

אור צלניקר ניר אסרף	נתן לרנר יואב יפת צח לוי אלכסנדרה זהר	ירון אליאסי נועה מלצר לירון בן נחום אופיר קנפו דניאל ליפמן	פנינית כהן שוקי לוי עמית זערור איל גוטליב ורד גייפמן-קליין	תומר סגל עידו גביש	ניר סברוב אורי גוטליב דודו בן יעיש יפית אדר שניצר	יואב שניצר דוד גוטליב חיים סאמט* דפנה זינגר ניר מילשטיין
------------------------	--	--	--	-----------------------	--	--

*חבר/ה גם בלשכת עוה"ד של ניו-יורק

10.2 אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף

בהתאם להוראות סעיף 4 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 (ככל ויפורסם) בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות אלה.

10.3 הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים

בשנתיים שקדמו למועד תשקיף המדף, החברה לא הקצתה ניירות ערך בתמורה שאינה כולה במזומנים.

10.4 עיון במסמכים

עותקים מתשקיף מדף זה, מתקנון החברה, ומכל חוות דעת או אישור הנזכרים בתשקיף מדף זה, עומדים לעיון הציבור בשעות העבודה הרגילות במשרדה הרשום של החברה. כמו כן, ניתן לעיין בתשקיף מדף זה ובתקנון החברה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו www.maya.tase.co.il.

פרק 11 - חתימות

החברה:

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

הדירקטורים:

ארנון פרשקובסקי

עדנה פרשקובסקי

יוסף פרשקובסקי

שרון פרשקובסקי

אבנר אליאב (דח"צ)

שי מלכא (דח"צ)

איילת חייק

רמטין סבטי
