



אביב ארלון 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 (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שיהיו ומעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שיהיו ומעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה ושניתנות להמרה וניירות ערך מסחריים. בנוסף, תוכל החברה להציע ניירות ערך לציבור תוך כדי המסחר בבורסה – At The Market Offering (מנגנון ATM).

הצעתם של ניירות ערך מכוח תשקיף מדף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, באמצעות דוחות הצעת מדף בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, בהתאם להוראות כל דין (ובכלל זה הוראות תקנון הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") וההנחיות מכוחו), כפי שיהיו מעת לעת.

החברה נטלה על עצמה מגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים כלפי מחזיקי אגרות חוב שלה - לפרטים ראה סעיף 1.6 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 כהגדרתו בפרק 5 לתשקיף, המובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

להלן תמצית גורמי הסיכון, שהחברה מעריכה כי הינם בעלי השפעה גדולה על החברה: (א) משבר בתחום הנדל"ן והמימון בשווקים בהם פועלת החברה; ו- (ב) חשיפה לענף הקמעונאות. לפירוט מלא בדבר גורמי הסיכון העשויים להשפיע על החברה, ראה סעיף 14 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2017.

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח"). למועד התשקיף החברה מאמצת ומיישמת (ככל שיישום כאמור רלוונטי או יהיה רלוונטי לחברה) את מלוא ההקלות החלות על תאגיד קטן כפי שנקבעו בתקנות הדיווח – לפרטים ראה פרק 5 לתשקיף.

ניתן לעיין בנוסחו המלא של התשקיף באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, בכתובת: www.magna.isa.gov.il, ובאתר האינטרנט של הבורסה, בכתובת: <http://maya.tase.co.il>.

תאריך התשקיף: 30 באוגוסט 2018

תוכן העניינים

עמוד

	מבוא	.1
1-1	כללי	1.1
1-1	היתרים ואישורים	1.2
1-2	הון החברה, קרנות ועודפים	1.3
	הון המניות של החברה	.2
2-1	פרטים על הון המניות של החברה לתאריך התשקיף	2.1
2-1	השינויים שחלו בהון הרשום והמונפק של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף	2.2
2-1	החזקות בעלי עניין במניות החברה	2.3
2-2	בעל השליטה בחברה	2.4
2-2	הסכמים בנוגע למניות החברה	2.5
2-2	דיבידנדים ומניות הטבה	2.6
2-2	הון עצמי למניה ; רווח נקי למניה	2.7
2-3	שערי הבורסה של מניות החברה	2.8
	הזכויות הנלוות למניות החברה	.3
3-1	הוראות תקנון החברה	3.1
3-1	הסדרים שנקבעו בתקנון החברה לפי חוק החברות	3.2
	תמורת ההנפקה וייעודה	.4
4-1	סכום התמורה	4.1
4-1	יעוד התמורה	4.2
	תיאור עסקי התאגיד	.5
5-1	כללי	5.1
5-1	עדכונים לאחר פרסום הדוח לרבעון הראשון	5.2
5-1	ריכוז נתונים אודות חברות בנות וחברות קשורות מהותיות של החברה	5.3
5-2	הסברי דירקטוריון החברה ליום 31 בדצמבר 2017 וליום 31 במרץ 2018	5.4
	דירקטוריון החברה	.6
6-1	השליטה בחברה	6.1
6-1	חברי הדירקטוריון	6.2
6-1	הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון	6.3
6-1	נושאי משרה בכירים (שאינם דירקטורים בחברה)	6.4
6-1	פרטים נוספים	6.5
	בעלי עניין בחברה	.7
7-1	תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה	7.1
7-3	עסקאות עם בעל שליטה	7.2
7-3	החזקת ניירות ערך על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	7.3
	דוחות כספיים	.8
8-1	הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף בדרך של הפניה	8.1
8-5	דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי התשקיף בדבר אירועים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018 ועד למועד מתן היתר רשות ניירות ערך לתשקיף זה	8.2
8-7	מכתבי הסכמה	8.3
	פרטים נוספים	.9
9-1	חוות דעת עורך דין	9.1
9-2	חוות דעת רואה חשבון	9.2
9-2	אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף והוצאות אחרות	9.3
9-2	דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים	9.4
9-2	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים	9.5
9-2	עיון במסמכים	9.6
	חתימות	.10
10-1	החברה	10.1
10-2	הדירקטורים	10.2

אביב ארלון בע"מ
(בתשקיף זה - "החברה")

פרק 1 - מבוא

1.1 כללי

החברה התאגדה כחברה פרטית לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ביום 25 בדצמבר 1992. בחודש מרץ 1994 נרשמו ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

1.2 היתרים ואישורים

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין לפרסום תשקיף זה.

*

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

*

תשקיף זה הינו תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23א(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), והצעת ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה תיעשה על-פי דוח הצעת מדף (אחד או יותר) בהתאם לסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך שבו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה (להלן: "דוח הצעת מדף").

*

החברה פנתה לבורסה אשר נתנה אישור עקרוני לרישום למסחר המתייחס למניות, לאגרות החוב שאינן להמרה, לאגרות החוב להמרה, לכתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, לכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב, לכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה, לניירות ערך שתציע החברה לציבור תוך כדי המסחר בבורסה – At The Market Offering (מנגנון ATM) ולניירות ערך מסחריים הכלולים בתשקיף מדף זה (להלן בהתאמה: "האישור העקרוני" ו-"ניירות הערך המוצעים").

*

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים והרישום של ניירות ערך אלו למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על-פי דוחות הצעת מדף, אשר יוגשו על ידי החברה בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005.

*

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף או אישור למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה, או על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

*

אין במתן האישור העקרוני על-ידי הבורסה משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו על-פי דוח הצעת המדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על-פי 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 החברה, קרנות ועודפים

1.3.1 הון המניות לתאריך התשקיף – רשום מונפק ונפרע

סוג המניות	הון מניות רשום	הון מניות מונפק ונפרע	הון מניות מונפק ונפרע בדילול מלא
מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת	180,000,000	37,426,662	37,426,662

1.3.2 הרכב ההון העצמי של החברה ליום 31 במרץ 2018

הרכב ההון עצמי של החברה ליום 31 במרץ 2018 (באלפי ש"ח) הינו כדלקמן:

אלפי ש"ח

3,742	הון מניות נפרע
74,879	עודפים
(16,933)	קרן הון
99,300	פרמיה על מניות
160,988	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה
--	זכויות שאינן מקנות שליטה
160,988	סה"כ הון עצמי

1.3.3 אגרות חוב של החברה שבמחזור

להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור סמוך למועד התשקיף (בש"ח)¹:

סדרה	יתרת הערך הנקוב	סכום הריבית הצבורה	השווי הבורסאי
סדרה ה'	43,000,000	590,095	45,838,000
סדרה ו'	72,102,000	841,190	73,197,950

למיטב ידיעת החברה, ליום 31 במרץ 2018 ולמועד התשקיף, עומדת החברה בכל תנאי אגרות החוב של החברה שבמחזור ובכל התחייבויותיה לפי שטרי הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה') ו-(סדרה ו').

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ה') ו-(סדרה ו') של החברה ראה סעיף 4 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 כהגדרתו בפרק 5 לתשקיף.

פרק 2 - הון המניות של החברה

פרטים על הון המניות של החברה לתאריך התשקיף

2.1

מספר מניות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת	בש"ח	
180,000,000	18,000,000	הון רשום
37,426,662	3,742,666.2	הון מונפק ונפרע
37,426,662	3,742,666.2	הון מניות מונפק ונפרע בדילול מלא ¹

1. בחברה לא קיימים ניירות ערך הניתנים להמרה.

השינויים שחלו בהון הרשום ובהון המונפק של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף

2.2

להלן שינויים שחלו בהון הרשום ובהון המונפק והנפרע של החברה:

תאריך	הפעולה	מניות רגילות (במספר מניות)	התמורה שנתקבלה בגין המניות (בש"ח)	סה"כ הון רשום (במספר מניות)	סה"כ הון מונפק (במספר מניות)
1.7.2015	יתרת פתיחה	374,266,616	--	18,000,000,000	374,266,616
31.12.2017	איחוד הון ¹	37,426,662	--	180,000,000	37,426,662
לתאריך התשקיף	יתרה	37,426,662	--	180,000,000	37,426,662

1. איחוד הון המניות הרשום והון המניות המונפק והנפרע של החברה ביחס של 10:1.

החזקות בעלי עניין במניות החברה

2.3

שם בעל העניין	סוג נייר הערך	כמות ניירות הערך	שיעור החזקה
אביב ושות' חברה קבלנית לעבודות צבוריות ועבודות בנין בע"מ ¹	מניות	1,289,350	3.45%
ארלון בע"מ ²	מניות	15,254,460	40.76%
דורון אביב ³	מניות	7,119,127	19.02%
	אגרות חוב (סדרה ה')	400,000	--
	אגרות חוב (סדרה ו')	3,000,000	--
דפנה הרלב ⁴	מניות	6,931,892	18.52%
	אגרות חוב (סדרה ו')	2,000,000	--
יפתח אלוני ⁵	מניות	54,221	0.14%
יעקב זילבר ⁶	מניות	174,900	0.47%

1. חברה פרטית המוחזקת על ידי ג.ב.א. אביב בע"מ (חברה פרטית בבעלותו המלאה של מר דורון אביב) ונכסי ד. הרלב בע"מ (חברה פרטית בבעלותה המלאה של גבי דפנה הרלב) ("אביב ושות'").
2. השותף הכללי בארלון גלובל שותפות מוגבלת ("שותפות ארלון"), חברה פרטית שבעלי מניותיה (בחלקים שווים) הינם לב ארי השקעות בע"מ (חברה בשליטת איל לב ארי), עילמור בע"מ (חברה בשליטת יפתח אלוני) ו-י.ש. ארדגל בע"מ (חברה פרטית בבעלות (בחלקים שווים) של הגבי יעל לב ארי והגבי ליאורה אלכסנדר רעיותיהם (בהתאמה) של ה"ה איל לב ארי ויפתח אלוני).
3. מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה. מר דורון אביב מחזיק 477 מניות של החברה במישרין ו-7,103,815 מניות של החברה בעקיפין, באמצעות ג.ב.א. אביב בע"מ.
4. מכהנת כמשנה מנכ"ל ומנהלת פתוח עסקי. הגבי דפנה הרלב מחזיקה 477 מניות של החברה במישרין ו-6,931,415 מניות של החברה בעקיפין, באמצעות נכסי ד. הרלב בע"מ.
5. מכהן כמנכ"ל משותף ודירקטור בחברה. החזקה הינה באמצעות עילמור בע"מ, חברה בשליטתו של מר יפתח אלוני.
6. מכהן כדירקטור בחברה.

2.4 בעל השליטה בחברה

למועד התשקיף, כל אחד מבעלי המניות המפורטים להלן נמנה על בעלי השליטה בחברה, מכוח הסכם בעלי המניות שבין בעלי מניות אלה (ראה סעיף 2.5 להלן): (1) אביב ושות'; (2) דפנה הרלב; (3) דורון אביב; (4) מר יפתח אלוני; (5) מר איל לב ארי; ו-(6) שותפות ארלון (ויחד עם אביב ושות, הגב' דפנה הרלב וה"ה דורון אביב, יפתח אלוני ואיל לב ארי: "בעלי השליטה בחברה").

2.5 הסכמים בנוגע למניות החברה

2.5.1 הסכם בעלי מניות

לתיאור ההוראות העיקריות של הסכם בעלי מניות מיום 12 באוגוסט 2009 בין אביב ושות', גב' דפנה הרלב, מר דורון אביב ושותפות ארלון, ראה תקנה 21א לחלק ד' (פרק הפרטים הנוספים) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

2.5.2 הסכם לתיחום פעילות

כל אחד מיחיד בעלי השליטה בחברה התחייב, כי הוא לא יזום פרויקטים ו/או ירכוש נכסי נדל"ן בתחום הפעילות¹, למעט פרויקטים שהחל בייזומם ו/או ברכישתם לפני התחייבותו (או התחייבות דומה שניתנה על ידו בעבר לחברה, ככל שניתנה), אלא אם הציע קודם לכן לחברה להשקיע בפרויקט ו/או לרכוש את הנכס – לפרטים בקשר עם ההתחייבות האמורה ראה תקנה 22א לחלק ד' (פרק הפרטים הנוספים) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

2.6 דיבידנדים ומניות הטבה

החל מיום 1 בינואר 2016, ועד סמוך למועד התשקיף, החברה לא חילקה דיבידנד ולא ביצעה חלוקה של מניות הטבה.

2.7 הון עצמי למניה; רווח נקי למניה

2.7.1 סך ההון העצמי של החברה ליום 31 במרץ 2018, מבלי להתחשב בתוצאות העסקיות שלאחר מועד זה, מסתכם לסך כולל של 160,988 אלפי ש"ח, המשקף הון עצמי של כ-4.3 ש"ח לכל 0.1 ש"ח ע.ג. הון מניות.

2.7.2 הרווח (הפסד) הנקי של החברה לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2016 וביום 31 בדצמבר 2017 ולתקופת שלושת החודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018 היה בהתאמה בסך כולל של כ-(3,232) אלפי ש"ח, (1,669) אלפי ש"ח וכ-660 אלפי ש"ח והמשקף בהתאמה רווח (הפסד) נקי של (0.09) ש"ח, (0.04) ש"ח ו-0.02 ש"ח לכל 0.1 ש"ח ע.ג. הון מניות.

¹ תחום הפעילות משמעו ניהול, ייזום, פיתוח, הקמה, רכישה, השכרה, שיווק ומכירה של מרכזים מסחריים מניבים בארה"ב, ומרכזים מסחריים מניבים ופרויקטים למגורים בסרביה.

המחיר הגבוה ביותר והנמוך ביותר של המניות הרגילות של החברה בבורסה, באגורות, בשנתיים שקדמו לתאריך תשקיף מדף זה, היה כדלקמן:

בתקופה החל מיום 1 בינואר 2018 ועד סמוך למועד התשקיף*		**2017		**2016		
תאריך	השער	תאריך	השער	תאריך	השער	
31.1.2018	229.8	9.3.2017	301	5.10.2016	305	שער גבוה
16.4.2018	193.1	12.12.2017	200	2.6.2016	235	שער נמוך

* עד ליום 23 באוגוסט 2018 (כולל). לפי שער נעילה מתואם (באגורות).

** הנתונים לשנים 2016 ו-2017 הותאמו בשל איחוד הון המניות הרשום והון המניות המונפק והנפרע של החברה ביחס של 1:10 שבוצע בחודש דצמבר 2017 כאמור בסעיף 2.2.

התחייבויות בקשר להנפקה או קבלת מילווה

שטרי הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה') ו-(סדרה ו') מתנים את יכולת החברה לבצע הרחבה של הסדרות האמורות בהתקיימות תנאים מוקדמים לכך – ראה סעיף 2.3.2 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ה') אשר צורף כנספח לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 17 במאי 2015 (אסמכתא מספר 2015-01-020949) וסעיף 3.4 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ו') אשר צורף כנספח לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 18 בספטמבר 2016 (אסמכתא מספר 2016-01-125236). כמו כן, שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ו') קובע, כי החברה לא תהיה רשאית להנפיק סדרות נוספות של אגרות חוב, אשר להן עדיפות כלשהי בסדר הנשייה ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') של החברה, למעט אם הסדרות הנוספות כאמור תובטחנה בבטוחות.

פרק 3 - הזכויות הנלוות למניות החברה

3.1 הוראות תקנון החברה בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה, כפי שפורסם בדוח מיידי של החברה מיום 20 בדצמבר 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-118335).

3.2 להלן פירוט ההסדרים כמפורט בתקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, שנקבעו בתקנון החברה לפי הוראות חוק החברות, התשנ"ט – 1999 (להלן: "חוק החברות"):

3.2.1 העברת סמכויות בין האורגנים – סעיף 50 לחוק החברות קובע כי חברה רשאית לקבוע בתקנונה הוראות לפיהן רשאית האסיפה הכללית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר וכן כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכות הדירקטוריון, הכל לענין מסוים, או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין; נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי חוק החברות לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לענין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות. תקנון החברה קובע, כי האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר. נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי החוק לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות החובות, הזכויות והאחריות החלות על דירקטורים לענין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי, והחמישי של החלק השישי לחוק החברות. כמו-כן התקנון קובע, כי הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לענין מסוים או לפרק זמן מסוים, והכל על-פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות הדירקטורים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לענין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו. נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

3.2.2 מנין חוקי באסיפה כללית ויושב ראש האסיפה – סעיף 78 (ב) לחוק החברות קובע, כי לא נכח באסיפה כללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה מנין חוקי, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, או למועד מאוחר יותר אם צוין בהזמנה לאסיפה או בהודעה על האסיפה. לפי סעיף 81 לחוק החברות ניתן להתנות בתקנון על הסעיף האמור. תקנון החברה קובע, כי אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או לכל מועד אחר, אם צוין בהודעה על האסיפה ובאסיפה הנדחית ידונו העניינים שלשם נקראה האסיפה הראשונה, אלא אם כן נוספו נושאים לסדר היום בהתאם להוראות כל דין.

סעיף 80(א) לחוק החברות קובע, כי בכל אסיפה כללית יבחר יושב ראש לאותה אסיפה. סעיף 80(ב) לחוק החברות קובע, כי בחירת יושב ראש האסיפה תיעשה בתחילת הדיון באסיפה, שייפתח על-ידי יושב ראש הדירקטוריון, או על-ידי דירקטור שהדירקטוריון הסמיך לעניין זה. לפי סעיף 81 לחוק החברות ניתן להתנות בתקנון על הסעיף האמור. תקנון החברה קובע, כי יו"ר הדירקטוריון יכהן כיו"ר האסיפה. לא נכח יו"ר הדירקטוריון באסיפה, תבחר האסיפה יו"ר והבחירה תעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתפתח, בכפוף לקיום מנין חוקי, על-ידי מזכיר החברה או על-ידי בעל מניות שמזכיר החברה הסמיך לעניין זה.

3.2.3 קבלת החלטות בדירקטוריון – סעיף 107 לחוק החברות קובע, כי החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל; היו הקולות שקולים יהיה ליושב ראש הדירקטוריון קול נוסף, והכל אם לא נקבע אחרת בתקנון. תקנון החברה קובע, כי החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. ליושב-ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

3.2.4 תקופת כהונה של דירקטורים – סעיף 222 לחוק החברות קובע, כי כהונתם של דירקטורים שמונו בידי אסיפה כללית תסתיים בתום האסיפה השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד המינוי, אלא אם כן נקבע אחרת בתקנון. תקנון החברה קובע, כי הדירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה. על אף האמור לעיל, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית ימשיכו בכהונתם הדירקטורים שמונו באסיפה השנתית הקודמת. כמו-כן, תקנון החברה קובע, כי האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט אותה עת למנות במקומו אדם אחר כדירקטור בחברה. לדירקטור שפיטוריו על סדר היום תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו לפני האסיפה הכללית.

3.2.5 הסמכה למתן פטור – סעיף 259 לחוק החברות קובע, כי חברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, אם נקבעה הוראה לכך בתקנון. למעט עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה. תקנון החברה קובע הוראה כאמור ולמעט בקשר עם החלטה או עסקה שלבעלי השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

פרק 4 - תמורת ההנפקה וייעודה

4.1 סכום התמורה

במועד תשקיף זה, החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם וממילא לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום התשקיף ולא נקבעה כל תמורה מינימלית בעקבות פרסום התשקיף.

4.2 יעוד התמורה

במועד תשקיף זה החברה אינה מגייסת סכום כלשהו. במידה שיוצעו בעתיד ניירות ערך על-פי תשקיף זה ועל פי דוחות הצעת מדף, התמורה שתתקבל מהנפקות אלה תיועד למטרות שונות, כפי שתחליט החברה מעת לעת וכפי שיפורט בדוח הצעת המדף.

בדוחות הצעת המדף, ככל שיהיו כאלה, תפרט החברה את האופן בו תשקיע את תמורת ההנפקה עד למועד בו תעשה בה שימוש.

פרק 5 - תיאור עסקי התאגיד

5.1 כללי

בהתאם לתקנה 44(א1) ולתקנה 6' לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ח-1969, תיאור עסקי החברה נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, כפי שפורסם ביום 22 במרץ 2018 (אסמכתא 01-022998-2018), אשר כלול בתשקיף זה על דרך ההפניה (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2017") ולדוח הרבעוני של החברה לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2018, אשר פורסם ביום 28 במאי 2018 (אסמכתא 01-052156-2018), אשר כלול בתשקיף זה על דרך ההפניה (להלן: "הדוח לרבעון הראשון").

5.2 עדכונים לאחר פרסום הדוח לרבעון הראשון

לשינויים וחיידושים מהותיים נוספים בקשר עם עסקי החברה, שחלו לאחר מועד חתימתו של הדוח לרבעון הראשון ועד למועד הסמוך למועד התשקיף, ראה דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, המובא בסעיף 8.2 לתשקיף.

5.3 ריכוז נתונים אודות חברות בנות וחברות קשורות מהותיות של החברה

5.3.1 לפרטים אודות רווחיהן של החברות המוחזקות המהותיות של החברה בשנים 2016 ו-2017 וכן פרטים אודות הדיבידנד, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מכל אחת מהחברות האמורות לגבי השנים 2016 ו-2017, ראה תקנה 13 בחלק ד' (פרק הפרטים הנוספים) לדוח התקופתי לשנת 2017 ותקנה 13 בחלק ד' (לפרק הפרטים הנוספים) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 כפי שפורסם ביום 29 במרץ 2017 (אסמכתא 01-027142-2017) אשר כלול בתשקיף זה על דרך ההפניה (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2016"), בהתאמה.

5.3.2 להלן פרטים בדבר רווח (הפסד) של חברות מוחזקות¹ לרבעון הראשון של שנת 2018 וכן פרטים בדבר הכנסות מדיבידנד, ריבית ודמי ניהול מהחברות המוחזקות (באלפי ש"ח) בתקופה מאז יום 1 בינואר 2018:

שם החברה	שיעור החזקה על ידי החברה	סוג הפעילות של החברה המוחזקת	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) כולל אחר	תקופת שלושת החודשים עד ליום 31 במרץ 2018		
					דיבידנד	דמי ניהול	ריבית
Aviv Arlon Global Limited	100%	מחזיקה בחברות סרביות שלחן פעילות בנדל"ן בסרביה.	4,593	(51)	-	-	-
Aviv Arlon USA LLC	100%	מחזיקה בחברות שהתאגדו בארה"ב שלחן פעילות בנדל"ן	(45)	-	-	-	² 710
							² 590

¹ לא כולל חברות אשר אינן מהותיות (חברות שהשקעת החברה בהן הינה פחות מ- 5% ממאזן החברה), וכן אינו כולל חברות שאין להן פעילות משל עצמן ותוצאותיהן משתקפות בתוצאות התאגידים המוצגים טבלה שלעיל.

² הסכומים מייצגים הכנסות ריבית מצטברות שטרם שולמו בגין הלוואות בעלים שניתנו על ידי החברה לחברות הכלולות המוחזקות על ידי חברה בת זו. הסכומים בתקופה שלאחר יום 31 במרץ 2018, מייצגים את הריבית שנצברה מיום 31 במרץ 2018 עד ליום 12 ביוני 2018.

								בארה"ב.		
-	-	-	-	-	-	-	(4,377)	מחזיקה בעקיפין במרכז מסחרי בארה"ב.	100%	BAIFC Holdings LLC

הסברי דירקטוריון החברה למצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2017 וליום 31 במרץ 2018

5.4

דוחות הדירקטוריון לתקופות האמורות מובאים כאן בדרך של הפניה לחלק ב' לדוח התקופתי לשנת 2017 ולדוח הדירקטוריון שצורף לדוח לרבעון הראשון.

פרק 6 - דירקטוריון החברה

- 6.1 **השליטה בחברה**
למיטב ידיעת החברה, למועד התשקיף, כל אחד מבעלי המניות המפורטים להלן נמנה על בעלי השליטה בחברה, מכוח הסכם בעלי המניות שבין בעלי מניות אלה (ראה סעיף 2.4 לעיל): (1) אביב ושות'; (2) דפנה הרלב; (3) דורון אביב; (4) יפתח אלוני; (5) איל לב ארי; ו-(6) שותפות ארלון.
- 6.2 **חברי הדירקטוריון**
למועד התשקיף הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה הינם מר דורון אביב (יו"ר הדירקטוריון), מר יפתח אלוני (דירקטור ומנכ"ל משותף), הגב' לירון שקד (דירקטורית), מר ארד לב ארי (דירקטור), מר ישי גרנית (דירקטור חיצוני), הגב' לינדה קנינה (דירקטורית חיצונית) ומר יעקב זילבר (דירקטור בלתי תלוי). לפרטיהם של הדירקטורים המכהנים בחברה ראה תקנה 26 בחלק ד' (פרק הפרטים הנוספים) בדוח התקופתי לשנת 2017.
- 6.3 **הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון**
הוראות 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, מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון ההתאגדות של החברה אשר פורסם בדיווח מיידי של החברה מיום 20 בדצמבר 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-118335).
- לעניין הסדרים לפי חוק החברות בנוגע לדירקטוריון החברה, הקבועים בתקנון החברה, ראה סעיף 3.2 לעיל.
- 6.4 **נושאי משרה בכירים (שאינם דירקטורים בחברה)**
למועד התשקיף, נושאי המשרה הבכירה בחברה (שאינם דירקטורים) הינם מר איל לב ארי (מנכ"ל משותף) הגב' דפנה הרלב (משנה למנכ"ל ומנהלת פיתוח עסקי), מר אייל ברטוב (סמנכ"ל כספים) ומר יולי ירדני (מבקר פנים). לפרטיהם של נושאי המשרה הבכירה המכהנים בחברה ראה תקנה 26א בחלק ד' (פרק הפרטים הנוספים) בדוח התקופתי לשנת 2017.
- 6.5 **פרטים נוספים**
- | | |
|-----------------------|---|
| עורכי דין של ההנפקה: | גולדפרב זליגמן ושות', עורכי דין
רחוב יגאל אלון 98, תל-אביב |
| רואי החשבון של החברה: | קוסט פורר גבאי את קסירר רואי חשבון
רחוב מנחם בגין 144, תל-אביב |
| משרדה הרשום של החברה: | ז'בוטינסקי 7, רמת גן |

פרק 7 - בעלי עניין בחברה

7.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה (באלפי ש"ח), בשל כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בחברה בשליטת החברה, וכן התגמולים לבעלי עניין בחברה בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה, בשנים 2016 ו-2017 ובתקופת שלושת החודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018:

31 במרץ 2018

סה"כ	תגמולים אחרים ⁽²⁾			תגמולים בעבור שירותים ⁽¹⁾						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר ⁽³⁾	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד	שם
תגמולים לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה בחברה														
140	--	--	--	--	--	--	140	--	--	--	--	100%	מנהל פעילות בסרביה	ניר סער ⁽³⁾
145	⁽²⁾ 31	--	--	--	--	--	--	--	--	114	20.245%	40%	משנה למנכ"ל ומנהלת פיתוח עסקי	גב' דפנה הרלב ⁽⁴⁾
145	⁽²⁾ 31	--	--	--	--	--	--	--	--	114	20.745%	40%	יו"ר דירקטוריון	מר דורון אביב ⁽⁵⁾
114	--	--	--	--	--	--	114	--	--	--	20.38%	40%	מנכ"ל משותף	מר איל לב ארי ⁽⁶⁾
114	--	--	--	--	--	--	114	--	--	--	20.52%	40%	מנכ"ל משותף ודירקטור	מר יפתח אלוני ⁽⁸⁾
119	--	--	--	--	--	--	--	--	--	119	0.01%	100%	סמנכ"ל כספים	מר אייל ברטוב ⁽⁷⁾
תגמולים לבעלי עניין בחברה														
76														דירקטורים

- הסכומים הנקובים משקפים את העלות לחברה בגין שכר, אחזקת רכב, טלפון, הפרשות סוציאליות וכיו"ב הוצאות נלוות לשכר, ככל שרלוונטי להתקשרות.
- בנוסף להתקשרויות בהסכמי הניהול ו/או ההעסקה, לחברה הסכם שירותים והסכם שכירות עם אביב ושות' חברה קבלנית לעבודות ציבוריות ועבודות בניין בע"מ (להלן: "אביב ושות'"), חברה פרטית אשר מוחזקת על ידי נכסי ד. הרלב בע"מ (חברה פרטית בשליטת הגב' דפנה הרלב, להלן: "חברת דפנה") ו-ג.ב.א. אביב בע"מ (חברה פרטית בשליטת מר דורון אביב, להלן: "חברת אביב") – ראה לעניין זה באור 21ה לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2017 כהגדרתם בפרק 8 להלן הכלולים בתשקיף זה על דרך ההפניה ותקנה 22 לחלק ד' (פרק הפרטים הנוספים) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2017.

3. מר ניר סער משמש כמנהל פעילות סרביה, ומעמיד שירותי ניהול באמצעות חברה בבעלותו המלאה. בנוסף לדמי ניהול חודשיים בסך של 11,000 אירו, מר ניר סער זכאי לבונוס בסך של 0.6% מהתמורה שתקבל ממכירת המרכיבים המסחריים בסרביה בכפוף לתנאים הקבועים בהסכם שנחתם עימו בענין זה.
4. הגב' הרלב מחזיקה ב-18.52% מהונה המונפק והנפרע של החברה במישרין וכן בעקיפין (באמצעות חברת דפנה). בנוסף מחזיקה אביב ושות' ב-3.45% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובטבלה דלעיל מיוחסת מחצית מהחזקות אביב ושות' כאמור לגב' הרלב. לתיאור תנאי העסקתה של הגב' הרלב באמצעות אביב ושות' אשר אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה במועדים 22 בנובמבר 2015 ו-29 בנובמבר 2015, בהתאמה ועל ידי האסיפה הכללית ביום 19 בינואר 2016, ראה באור ת21 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2017.
5. מר אביב מחזיק ב-19.02% מהונה המונפק והנפרע של החברה במישרין וכן בעקיפין (באמצעות חברת אביב). בנוסף מחזיקה אביב ושות' ב-3.45% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובטבלה דלעיל מיוחסת מחצית מהחזקות אביב ושות' כאמור למר אביב. לתיאור תנאי העסקתו של מר אביב באמצעות אביב ושות' אשר אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה במועדים 22 בנובמבר 2015 ו-29 בנובמבר 2015, בהתאמה ועל ידי האסיפה הכללית ביום 19 בינואר 2016, ראה באור ת21 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2017.
6. באמצעות ארלון גלובל שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות ארלון") המחזיקה ב-40.76% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. לאור החזקות מר לב ארי ומר יפתח אלוני בשותף הכללי בשותפות ארלון, כמתואר להלן, מיוחסת בטבלה דלעיל מחצית מהחזקות שותפות ארלון בחברה למר לב ארי והמחצית השנייה – למר יפתח אלוני. השותף הכללי בשותפות ארלון הינו ארלון בע"מ, חברה פרטית שבעלי מניותיה (בחלקים שווים) הינם לב ארי השקעות בע"מ (חברה בשליטת איל לב ארי), עילמור בע"מ (חברה בשליטת יפתח אלוני) ו-י.ש. ארדגל בע"מ (חברה פרטית בבעלות (בחלקים שווים) של רעיותיהם של ה"ה איל לב ארי ויפתח אלוני (להלן: "ארלון"). לתיאור תנאי העסקתם של מר לב ארי ומר אלוני באמצעות ארלון אשר אושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה במועדים 22 בנובמבר 2015 ו-29 בנובמבר 2015, בהתאמה ועל ידי האסיפה הכללית ביום 19 בינואר 2016, ראה באור ת21 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2017. יצוין, כי מר יפתח אלוני מחזיק ב-0.14% נוספים מההון המונפק והנפרע של החברה במישרין (ולא באמצעות שותפות ארלון).
7. מר ברטוב מועסק בחברה בתפקיד סמנכ"ל כספים החל מחודש יולי 2007. הסכם העסקתו של מר ברטוב הינו לתקופה בלתי מוגבלת כאשר כל צד רשאי לסיים את ההסכם בהודעה מוקדמת בת 60 ימים. מר ברטוב זכאי להפרשות סוציאליות מקובלות ולרכב חברה.
8. יצוין, כי החברה משתתפת במחצית מעלות שכרו של מנהל מטעם שותפיה של החברה בארה"ב, אשר עוסק בניהול הפעילות של חברות הבנות האמריקאיות המוחזקות על ידי חברה והשותפים. עלות העסקתו של המנהל האמור על ידי החברה הינה 100 אלפי דולר בשנה, וכן מוענק לו על ידי החברה המוחזקת מענק שנתי בגובה של 3% מהרווח השנתי לחלוקה לבעלי המניות. בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018 עלות העסקתו של המנהל לחברה הינה 25 אלפי דולר בגין שכר ו-23 אלפי דולר בגין המענק השנתי.

תגמולים שניתנו בשנת 2017

פרטים אודות תגמולים שניתנו לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2017 מובאים בדרך של הפניה לתקנה 21 בחלק ד' (פרק הפרטים הנוספים) בדוח התקופתי לשנת 2017.

תגמולים שניתנו בשנת 2016

פרטים אודות תגמולים שניתנו לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2016 מובאים בדרך של הפניה לתקנה 21 בחלק ד' (פרק הפרטים הנוספים) בדוח התקופתי לשנת 2016.

7.2 עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה היה עניין אישי באישורן, אשר החברה או חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה התקשרו בהן במהלך השנים 2016 ו-2017 וכן במהלך התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2018 וסיומה במועד סמוך למועד התשקיף, ו/או שהן עדיין בתוקף במועד התשקיף (למעט עסקאות זניחות):

7.2.1 פרטים אודות עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה היה עניין אישי באישורן, אשר החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה התקשרו בהן בשנת 2017 ועד למועד הגשת הדוח התקופתי לשנת 2017 או שהיו בתוקף במהלך שנת 2017 מובאים בדרך של הפניה לתקנה 22 בחלק ד' (פרק הפרטים הנוספים) בדוח התקופתי לשנת 2017.

7.2.2 פרטים אודות עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה היה עניין אישי באישורן, אשר החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה התקשרו בהן בשנת 2016 או שהיו בתוקף במהלך שנת 2016 מובאים בדרך של הפניה לתקנה 22 בחלק ד' (פרק הפרטים הנוספים) בדוח התקופתי לשנת 2016.

7.3 החזקת ניירות ערך על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

להלן פירוט, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, אודות ניירות ערך של החברה, המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, במועד הסמוך למועד התשקיף ובמועד שקדם לו בשניים עשר (12) חודשים:

שם בעל העניין/נושא משרה	כמות ניירות ערך ליום 30.6.2017 (תחת הנחת איחוד ההון)	כמות ניירות ערך למועד התשקיף
אביב ושות חברה קבלנית לעבודות צבוריות ועבודות בנין בע"מ	1,289,350 מניות	1,289,350 מניות
ארלון בע"מ	13,857,564 מניות	15,254,460 מניות
דורון אביב	7,104,292 מניות	7,119,127 מניות
	335,683 אגרות חוב (סדרה ד')	--
	400 אגרות חוב (סדרה ה')	400 אגרות חוב (סדרה ה')
	3,000,000 (אגרות חוב (סדרה ו'))	3,000,000 (אגרות חוב (סדרה ו'))
דפנה הרלב	6,931,892 מניות	6,931,892 מניות
	100,720 אגרות חוב (סדרה ד')	--

2,000,000 אגרות חוב (סדרה ו')	2,000,000 אגרות חוב (סדרה ו')	
54,221 מניות	54,221 מניות	יפתח אלוני
--	67,137 אגרות חוב (סדרה ד')	
174,900 מניות	174,900 מניות	יעקב זילבר
4,800 מניות	4,800 מניות	אייל ברטוב

פרק 8 - דוחות כספיים

- 8.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף בדרך של הפניה
- 8.1.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה לפי תקנות 160 ו-160 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"), הינם כדלקמן:
- 8.1.1.1 הדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2017, נכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוחות הכספיים האמורים שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2017 ;
- 8.1.1.2 הדוח על המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2017, לפי תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"), נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח על המידע הכספי הנפרד האמור שצורף לדוח התקופתי לשנת 2017 ;
- 8.1.1.3 הצהרות מנהלים לשנת 2017 לפי תקנה 99 לתקנות הדוחות נכללות בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח התקופתי לשנת 2017 ;
- 8.1.1.4 הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2018, נכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוחות הכספיים המאוחדים האמורים שצורפו לדוח לרבעון הראשון ;
- 8.1.1.5 הדוח על המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 138 לתקנות הדוחות של החברה לרבעון הראשון של שנת 2018, נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח על המידע הכספי הנפרד האמור שצורף לדוח לרבעון הראשון ;
- 8.1.1.6 הצהרות מנהלים לרבעון ראשון של שנת 2018 לפי תקנה 138 לתקנות הדוחות נכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח לרבעון הראשון.
- 8.1.2 דוחות כספיים נוספים הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה :
- 8.1.2.1 הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של בון אביב הולדינגס, חברה פרטית שהתאגדה במדינת דלאוור, ארה"ב שהחברה מחזיקה 50% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה ("בון-אביב") לשנת 2017 נכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים האמורים שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2017.
- 8.1.2.2 הדוחות הכספיים המאוחדים של בון-אביב לרבעון הראשון של שנת 2018 נכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוחות הכספיים המאוחדים האמורים שצורפו לדוח לרבעון הראשון.
- 8.1.2.3 הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של אביב ארלון גלובל לימיטד, חברה פרטית שהתאגדה בקפריסין שהחברה מחזיקה 100% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה ("אביב ארלון גלובל") לשנת 2017 נכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוחות

הכספיים השנתיים המאוחדים האמורים שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2017.

8.1.2.4 הדוחות הכספיים המאוחדים של אביב ארלון גלובל לרבעון הראשון של שנת 2018 נכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח הכספיים המאוחדים האמורים שצורפו לדוח לרבעון הראשון.

8.1.3 בסעיף 8.2 להלן מצורף דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56 לתקנות פרטי תשקיף בדבר אירועים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "דוח אירועים").

8.1.4 לסעיף 8.3 לתשקיף מצורף מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה, שבו נכללת הסכמתו של רואה החשבון המבקר לכלול בתשקיף, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואה החשבון המבקר של החברה לכל אחד מהדוחות המנויים בסעיפים 8.1.1.1, 8.1.1.2, 8.1.1.4 ו-8.1.1.5 (כולל) לעיל, ואשר מצורפים לתשקיף זה בדרך של הפניה. כמו כן לתשקיף מצורף מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של בון אביב שבו נכללת הסכמתו של רואה החשבון המבקר של בון אביב לכל אחד מהדוחות המנויים בסעיפים 8.1.2.1 ו-8.1.2.2 לתשקיף, ואשר מצורפים לתשקיף זה בדרך של הפניה וכן מצורף לתשקיף מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של אביב ארלון גלובל שבו נכללת הסכמתו של רואה החשבון המבקר של אביב ארלון גלובל לכל אחד מהדוחות המנויים בסעיפים 8.1.2.3 ו-8.1.2.4 לתשקיף, ואשר מצורפים לתשקיף זה בדרך של הפניה.

8.1.5 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 צורפו הערכות שווי מהותיות מאוד של המרכזים המסחריים בעיר פנצ'בו ובעיר זרנינין שבסרביה (להלן: "הערכות השווי"). על פי הערכות השווי הנ"ל, שווי של המרכז המסחרי בפנצ'בו הסתכם לסך של 37 מליון יורו, בתוספת שווי ליתרת קרקע בפרויקט שטרם פותחה בסך של 1.2 מליון יורו, ושווי של המרכז המסחר בזרנינין הסתכם לסך של 22.2 מליון יורו, בתוספת שווי ליתרת קרקע בפרויקט שטרם פותחה בסך של 1.5 מליון יורו. הערכות השווי בוצעו לפי גישת ההכנסה באמצעות היוון תזרים המזומנים הצפוי מהנכסים, למעט יתרת הקרקע במרכז המסחרי בזרנינין שהוערכה לפי גישת ההשוואה.

לצורך הכנת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2018, בחנה הנהלת החברה באם חלו במהלך הרבעון הראשון שינויים בהנחות ובנתונים ששימשו בהכנת הערכות השווי ומצאה, כי להערכתה, לא חל שינוי מהותי כלשהו בהנחות ובנתונים אלו שמצדיק שינוי בשווי ליום 31 במרץ 2018.

מסקנת והערכת החברה מתבססות על הנימוקים העיקריים הבאים: (1) במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 לא חל שינוי במצבת השוכרים במרכזים המסחריים האמורים, בשיעורי התפוסה, בשכר הדירה ובהוצאות התפעול ביחס לאמור בהערכות השווי; (2) למיטב ידיעת החברה, לא חלו במהלך הרבעון הראשון שינויים מהותיים בכלכלה בסרביה בכלל ובתחום הנדלין המסחרי בסרביה בפרט, שיש בהם להצביע על שינויים בשיעורי התשואות ששימשו בהערכות השווי ולא חלו שינויים בשוק הנדלין בסביבה בה מצויים המרכזים המסחריים; (3) לא חלו שינויים בזכויות המשפטיות במרכזים

המסחריים (4) לענין ההנחות שנקבעו בהערכת השווי בקשר עם יתרות הקרקע במרכזים המסחריים, לא חלו שינויים כלשהם, לרבות בעלויות מימון ופיתוח, (4) סמיכות הזמנים בין מועד ביצוע הערכות השווי לתום הרבעון הינו 3 חודשים בלבד.

התחייבויות לשיפוי מעריכי שווי

8.1.6

מעריך שווי מהותי מאוד ואי תלות – סרביה

מר Nebojsa Nesovanovic, אשר הועסק על ידי הפירמה הבינלאומית Jones Lang LaSalle (JLL) נחשב למעריך שווי מהותי מאוד של החברה (בהתאם להגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בעמדת סגל משפטית 105-30: "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד לתאגיד", מחודש יולי 2015 ("הנחיית הגילוי בענין מעריך שווי"). מר Nebojsa Nesovanovic ניהל את תחום הערכות השווי של פירמת הייעוץ JLL במדינות דרום מזרח אירופה (CEE) והינו בעל ניסיון של מעל 10 שנים בתחום שמאות המקרקעין והערכות השווי. מר Nebojsa ביצע את הערכת השווי לשלושת נכסי החברה בסרביה בסך כולל של כ-319 מיליוני ש"ח המהווים כ-51.6% משווי נכסי נדל"ן להשקעה (לפי חלק החברה) כפי שמוצגים בדוח התקופתי לשנת 2017 ו-100% מנכסי נדל"ן להשקעה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017. שכר הטרחה של JLL לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. יצוין, כי הסכם ההתקשרות עם JLL כולל סעיף שיפוי בנוסח סטנדרטי המקובל והנהוג בפירמת JLL, שאינו עומד באופן מלא בקריטריונים שנקבעו בעמדה המשפטית האמורה. יחד עם זאת, השיפוי לא יחול במקרה של מרמה, זדון או רשלנות של מעריך השווי, ולכן להערכת החברה, הגם שסכום השיפוי אינו מוגבל בסכום, הרי לאור צמצום הנסיבות בהתקיימן יהיה השיפוי בתוקף, לא קיימת תלות בין מעריך השווי לבין החברה. יצוין בהקשר זה, כי JLL הינה, למיטב ידיעת החברה, פירמה בינלאומית שעיסוקה בביצוע הערכות שווי, הפרוסה על פני מדינות רבות, וכי כאמור, למיטב ידיעת החברה, זהו נוסח סעיף השיפוי הסטנדרטי אצלם. כן יצוין, כי, למיטב הערכת החברה, החברה הינה לקוח זניח ביותר אצל מעריכי שווי אלו. החברה בחרה להתקשר עם פירמת JLL בניהולו של מר Nebojsa בשל הניסיון הרב, המוניטין והמקצועיות בתחום הנדל"ן המניב בסרביה של פירמת JLL ומר Nebojsa, אשר מעניקים את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. מועד התקשרות החברה עם מעריך השווי ביחס להערכות השווי האמורות הינו דצמבר 2017.

מעריכי שווי של החברה בארה"ב

חברת Cushman & Wakefiels ("הפירמה") ביצעה הערכת השווי לארבעה נכסים של החברה המוחזקים על ידי חברות כלולות של החברה המהווים כ-26% משווי נכסי נדל"ן להשקעה (לפי חלק החברה) כפי שמוצגים בדוח התקופתי לשנת 2017. לעמדת החברה, מאחר והערכות השווי מבוצעות על ידי ארבעה שמאים שונים המועסקים בסניפים שונים של הפירמה במדינות שונות בארה"ב, אין לראות בפירמה כמעריך שווי מהותי מאוד כאמור בהנחיית הגילוי בענין מעריך שווי.

כמו כן, במסגרת ההתקשרויות כאמור, התחייבה החברה לשפות את הפירמה כנגד, בין היתר, נזקים, הוצאות, תביעות ועלויות בהם נשאה בקשר עם כל תביעה שנבעה מהשימוש או הסתמכות של צד שלישי על הערכות השווי האמורות, והכל בתנאים מקובלים. בהקשר זה יצוין, כי על אף שהתחייבות לשיפוי כאמור לא הוגבלה בסכום, לעמדת הנהלת החברה היא אינה יוצרת תלות מיוחדת בין הפירמה לבין החברה, וזאת, בין היתר, לאור כך שהתחייבות לשיפוי כאמור מקובלת בהתקשרויות עם חברות הערכת שווי גדולות מקבילות הפועלות באזורים בהם פעילה החברה ואף נדרשת על-ידן כתנאי לעבודתן (כך שהחברה הייתה נדרשת להתחייב לשיפוי כאמור גם בהתקשרות עם מעריך שווי אחר בעל סטנדרט מקצועי מקביל לזה של הפירמה), וכן לאור גודלה של הפירמה וההיקף הזניח של הערכות השווי שניתנו על-ידה לחברה מתוך כלל פעילותה. שכר הטרחה של הפירמה לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה.

מצבת התחייבויות

8.1.7

לדיווח על מצבת התחייבויות החברה לפי מועדי פירעון ראה דיווח מיידי של החברה מיום 28 במאי 2018 (אסמכתא 208-01-052159) המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

8.2 דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56 לתקנות פרטי התשקיף בדבר אירועים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2018 כפי שפורסמו ביום 28 במאי 2018 ועד למועד מתן היתר רשות ניירות ערך לתשקיף זה

1. ביום 30 במאי 2018, התקשרה החברה, באמצעות חברות בנות סרביות, בבעלות מלאה של החברה ("החברות הסרביות"), בהסכמי הלוואה למימון מחדש בקשר עם המרכזים המסחריים הידועים בשם "Aviv Park Zrenjanin", המצוי בזרנינין ו- "Aviv Park Zvezdara", המצויים בבלגרד ("המרכזים המסחריים"), אשר בבעלותה. על פי הסכמי הלוואה לא חל שינוי בסכום הלוואה שהעמיד המוסד הבנקאי בסרביה ("הבנק") לחברות הבנות הסרביות אך שופרו תנאי הלוואה. בהתאם לכך, הלוואה הינה בריבית שנתית בשיעור של יוריבור (3 חודשים) בתוספת 3.6%-4% בהתאם ליחס שירות החוב, אשר תשולם על בסיס רבעוני. כמו כן, עודכן לוח הסילוקין של הלוואות כך שהחזר קרן הלוואה יתבצע בתשלומים רבעוניים של 1.39% מסכום הלוואה והיתרה תשולם במועד הפרעון הסופי של הלוואה (31.12.2025). יצוין, כי החברה התחייבה לבצע עסקת הגנה לצורך קיבוע ריבית היוריבור לתקופה של שלוש שנים. כל אחת מהלוואות ניתנה כנגד שיעבוד ראשון על המרכז המסחרי הרלוונטי, וכן בטוחות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות פיקדון בסך של 3 חודשי שירות חוב. הקובננטים הפיננסיים העיקריים שנקבעו להלוואה הינם כדלקמן:

(1) יחס כיסוי החוב לא יפחת מ- 1.25. ההסכם קובע, כי אם יחס כיסוי החוב יפחת מ- 1.25 (אך יהיה גדול מ- 1) תוכל החברה הסרבית הרלוונטית להפקיד כספים ו/או בטוחות אחרות להשלמת יחס כיסוי החוב ל- 1.25.

(2) אם יחס כיסוי החוב יפחת מ- 1.3 החברה הסרבית הרלוונטית לא תחלק את עודפי המזומנים ותעשה בהם שימוש לצורך השגת יחס כיסוי חוב של 1.3.

(3) יחס הלוואה לשווי הנכס (LTV) לא יעלה על 65% כאשר ההסכם קובע מנגנון ריפוי לעניין זה.

במסגרת הסכם הלוואה התחייבו החברות הסרביות כלפי הבנק בהתחייבויות שמקובלות בהסכמי מימון מסוג זה. הלוואה הינה הלוואת נון-ריקורס לחברה.

החברות הסרביות התקשרו עם הבנק בהסכם תניות צולבות מוגבל אשר לפיו במקרה של הפרת תניית יחס כיסוי החוב באחד מהסכמי הלוואה (לרבות הסכם הלוואה שנחתם ביחס למרכז המסחרי בפנצ'בו שבבעלות החברה), לא תהיינה רשאיות החברות הסרביות האחרות שבבעלות החברה למשוך כספים עודפים, וכל הכספים העודפים ישמשו לריפוי ההפרה האמורה. במקרה של פרעון הלוואה, לרבות אגב מכירת נכס, הערבות הצולבת ביחס להלוואה נפרעת תפקע באופן מיידי.

2. חברה בת של החברה מנהלת משא ומתן מתקדם למכירת מלוא זכויותיה בחברה בת סרבית, המחזיקה במרכז מסחרי בסרביה, הידוע בשם AVIV PARK PANCEVO.

29 באוגוסט 2018

יפתח אלוני
מנכ"ל משותף

איל לב ארי
מנכ"ל משותף

דורון אביב
יו"ר הדירקטוריון

29 באוגוסט, 2018

לכבוד:
הדירקטוריון של
אביב ארלון בע"מ (להלן: "החברה")
ז'בוטינסקי 7,
רמת-גן

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של החברה המיועד להתפרסם ביום 29 באוגוסט, 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 22 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 22 במרס, 2018 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, לימים 31 בדצמבר, 2017 ו- 2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017.

3. דוח סקירה מיום 28 במאי, 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

4. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי, 2018 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

29 באוגוסט, 2018

לכבוד:
הדירקטוריון של בון אביב הולדינגס אל אל סי והחברות הבנות (להלן: "החברה")

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של חברת אביב ארלון בע"מ המיועד להתפרסם ביום 29 באוגוסט, 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 22 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 סקירה מיום 28 במאי, 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

29 באוגוסט, 2018

לכבוד:
הדירקטוריון של אביב ארלון גלובל לימיטיד והחברות הבנות (להלן: "החברה")

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של חברת אביב ארלון בע"מ המיועד להתפרסם ביום 29 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 22 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 סקירה מיום 28 במאי, 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

פרק 9 - פרטים נוספים

9.1 חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה :

INFO@GOLDFARB.COM
WWW.GOLDFARB.COM

מגדל אמפא
רחוב יגאל אלון 98
תל אביב 6789141
טלפון 608-9999 (03)
פקס 608-9909 (03)

גולדפרב זליגמן
עורכי דין | נוסד 1930



29 באוגוסט 2018

לכבוד
אביב ארלון בע"מ
ז'בוטינסקי 7,
רמת גן

הנדון: תשקיף מדף מיום 30 באוגוסט 2018 ("תשקיף המדף")
של אביב ארלון בע"מ ("החברה")

לבקשתכם, ובהתייחס לתשקיף שבנדון, הרינו לאשר בזה, כי הדירקטורים של החברה מונו כדיון, ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,
תמר לוז, עו"ד חיים נובוגרודר, עו"ד
גולדפרב זליגמן ושות'

- 9.2 חוות דעת רואה חשבון**
- לחוות דעת רואה החשבון של החברה ראה פרק 8 לתשקיף.
- 9.3 אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף והוצאות אחרות**
- בהתאם להוראת תקנה 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.
- 9.4 דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים**
- החברה לא שילמה ולא התחייבה לשלם דמי עמילות בשנתיים שקדמו למועד פרסום תשקיף מדף זה בקשר לחתימה או החתמה של ניירות ערך שהנפיקה למעט סכום בסך של 965 אלפי ש"ח אשר שולם למפיצים בגין הפצת אגרות החוב (סדרה ה') ו-(סדרה ו') של החברה במסגרת פרסום דוח הצעת מדף.
- 9.5 הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים**
- בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף החברה לא הקצתה ניירות ערך בתמורה שאינה כולה במזומנים.
- 9.6 עיון במסמכים**
- עותקים מתשקיף זה, מתקנון החברה ומכל חוות דעת או אישור הנזכרים בתשקיף זה, עומדים לעיון הציבור בשעות העבודה הרגילות במשרדי החברה. כמו כן, עותק מתשקיף החברה ומתקנון החברה עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, בכתובת: www.magna.isa.gov.il.

פרק 10 - חתימות

_____	10.1 החברה אביב ארלון בע"מ
_____	10.2 הדירקטורים דורון אביב
_____	יפתח אלוני
_____	ישי גרנית
_____	לינדה קנינה
_____	יעקב זילבר
_____	לירון שקד
_____	ארד לב ארי