

ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ ("החברה") תשקיף מדף

אשר לפיו יכול ויוצעו, ביחד או לחוד, ניירות ערך של החברה (מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתיבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתיבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי הדין מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי), בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כפי שיהיו באותה עת.

גורמי הסיכון העיקריים הקשורים לפעילות החברה הינם כדלקמן: (א) **גורמי הסיכון של החברה בתחום הנדל"ן היזמי ברוסיה הינם כמפורט להלן** – (1) אי יציבות פוליטית; (2) חשיפה לשער הרובל; (3) עסקת המסגרת בפרויקט ברוסיה והתקיימות התנאי המפסיק כהגדרת המונחים בסעיף 7.3 לדוח תיאור עסקי 2017; (4) שינוי חקיקה העשויים להשפיע על המצב התכנוני בקרקע; (5) הליכים משפטיים העשויים להשפיע על המצב התכנוני בקרקע; (ב) **גורמי הסיכון של החברה בתחום הקמת פרויקטים בישראל הינם כמפורט להלן** – (1) שינוי חקיקה; (2) העמדת הלוואה לפירעון מיידי; (3) אי קבלת מימון לפרויקטים; (4) אי קבלת היתרים; (5) סיכונים יזומים; (6) האטה בשוק הנדל"ן; (ג) **גורמי הסיכון של החברה בתחום יזום וניהול קבוצות רכישה בישראל** – (1) אי קבלת היתרים; (2) אי עמידת השותפים בקבוצת הרכישה בהתייבשותיהם; (ד) **להערכת החברה, מלבד גורמי הסיכון הספציפיים שתוארו לעיל, פעילותה מושפעת מגורמי הסיכון המפורטים להלן** – (1) תלות בבעלי השליטה; (2) סיכונים מטבע - שינוי בשער החליפין של הרובל והדולר; (3) סיכונים ריבית; (4) הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט; (5) תנודתיות בענף הבנייה; (6) חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל; (7) חשיפה בגין מחירי תשומות הבנייה המושפעים ממחירי סחורות בעולם ומעלויות כח אדם מקצועי; (8) שינויים במיסוי על נדל"ן; (9) סיכון תפעולי מול קבלני משנה; (10) הליכי תכנון ואישור. לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון של החברה ראה סעיפים 7.10, 8.15, 9.9 ו-20 לדוח תיאור עסקי התאגיד של החברה אשר צורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 אשר פורסם ביום 22 במרץ 2018, מסי' אסמכתא 01-021972-2018 המובאים בפרק 6 לתשקיף זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן: "דוח תיאור עסקי התאגיד 2017").

לפרטים אודות התקיימותם של סימני אזהרה כאמור בתקנה 10 (ב)(14) לתקנות נ"ע (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ראה סעיף א.6 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 אשר צורף בחלק א' לדוח הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2018, פורסם על ידי החברה ביום 22 בנובמבר 2018 (מסי' אסמכתא 01-106732-2018) המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

לפרטים אודות הגבלות וסייגים מיוחדים לחלוקת דיבידנד ראה סעיף 3 לדוח תיאור עסקי התאגיד 2017.

ביום 16 ביולי 2015 התקבלה החלטת אכיפה מנהלית כנגד ה"ה ברק רוזן, מבעלי השליטה בחברה המכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה, וגיא קנדה, סמנכ"ל הכספים של החברה (להלן ביחד: "נושאי המשרה") לפיה נושאי המשרה כללו פרט מטעה בדיווח ברשלנות לפי ס"ק (4) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, בקשר עם דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 במאי 2012 (מסי' אסמכתא 01-112470-2012) בדבר אי מימוש זכות סירוב על ידי החברה לרכישת קרקע בתל-אביב (להלן: "החלטת הועדה"). לפרטים נוספים אודות החלטת הועדה ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 ביולי 2015 (מסי' אסמכתא 01-085563-2015) המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה. ביום 23 במאי 2016 התקבלה החלטת בעתירה המנהלית שהוגשה על ידי נושאי המשרה כנגד החלטת הועדה (להלן: "ההחלטה בעתירה") לפיה ביחס למר רוזן הוחלט לדחות את העתירה וביחס למר גיא קנדה הוחלט לקבל את העתירה באופן חלקי ולהפחית את העיצום הכספי שהוטל על מר קנדה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 24 במאי 2016 (מסי' אסמכתא 01-032448-2016) המובא בדוח זה בדרך של הפניה. לעניין זה יודגש ויובהר, כי החברה לא הייתה צד להליך האמור לעיל.

עותק מהתשקיף עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, שכתובתו, www.maya.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 31 בינואר 2019

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ (בתשקיף זה: "החברה")

פרק 1 - מבוא

כללי

1.1

החברה נתאגדה בישראל, לפי פקודת החברות ביום 23 במרץ 1986 תחת השם "רב קר מזגנים (1986) בע"מ" כחברה פרטית בערבון מוגבל. ביום 7 בפברואר 1993 שונה שם החברה ל-"רב קר תעשיות בע"מ", ביום 17 במאי 1993 הפכה החברה לחברה ציבורית, כהגדרתה בפקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג - 1983. החברה הינה חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") היות ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). ביום 28 בנובמבר 2000 שונה שם החברה ל-"3 פאן טכנולוגיות בע"מ". ביום 2 במרץ 2006 שונה שם החברה ל-"פאנגאיה נדל"ן בע"מ" וביום 25 באפריל 2013 שונה שם החברה ל-"ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ".

*

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה (להלן: "התשקיף" או "תשקיף המדף") באמצעות דוחות הצעת מדף, להנפקתם ולפרסום התשקיף.

*

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.

*

ניירות הערך אינם מוצעים במועד זה, אלא במסגרת תשקיף המדף כהגדרתו בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, אשר תיעשה על פי דוח הצעת מדף בו יושלמו פרטים מיוחדים לאותה הצעה.

*

הבורסה נתנה אישור עקרוני המתייחס לרישום למסחר של מניות, מניות בכורה, אגרות חוב, אגרות חוב להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב להמרה, ניירות ערך מסחרים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי הדין מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (ביחד להלן: "ניירות ערך") אשר יוצעו על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף (להלן: "האישור העקרוני").

*

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף המדף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך אשר יוצעו בתשקיף המדף באמצעות דוחות הצעת מדף או על המחיר בו הם יוצעו בדוחות הצעת המדף.

*

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר והרישום למסחר של ניירות הערך אשר יוצעו על פי תשקיף מדף זה באמצעות דוחות הצעת מדף יהיה כפוף לקבלת אישור לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דו"ח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "דו"ח הצעת מדף").

*

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דו"ח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דו"ח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום על פי דו"ח הצעת המדף.

1.2 הון המניות, קרנות ויתרת ההפסד

1.2.1 הון המניות של החברה נכון למועד פרסום התשקיף

<u>הון מונפק ונפרע</u>	<u>הון רשום</u>	<u>סוג המניות</u>
241,018,169	1,500,000,000	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע"נ

1.2.2 ההון העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 (באלפי ש"ח)

<u>20,352</u>	הון מניות
<u>295,786</u>	פרמיה על מניות
<u>659</u>	תקבולים על חשבון כתבי אופציה
<u>30,491</u>	קרן בגין פעולות בין
<u>306,667</u>	התאגיד לבעל השליטה בו
	עודפים
<u>(72,842)</u>	קרן הון מהפרשי שער
<u>11,493</u>	בגין תרגום פעילויות חוץ
	קרנות הון אחרות
<u>592,606</u>	הון עצמי המיוחס לבעלי
	המניות של החברה
<u>219,903</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>812,509</u>	סה"כ הון

1.3
1.3.1

פרטים אודות תעודות התחייבות של החברה

פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ושקיימות במחזור, נכון ליום 30 בספטמבר 2018:

אגרות חוב (סדרה ה')	
פברואר ויוני 2017	מועד הנפקה
פברואר 2017 - 163,354,000 - יוני 2017 - 36,645,000	שווי נקוב במועד ההנפקה
199,999,000 ש"ח	שווי נקוב ליום 30.9.2018
0 אלפי ש"ח	סכום הריבית שנצברה
198,465,000	שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 30.9.2018
202,419,000	שווי בבורסה ליום 30.9.2018
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.6%	סוג ושיעור הריבית
אין	התחייבות לתשלום נוסף ליום 30.9.2018
קרן אגרות החוב (סדרה ה') עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 במרץ של כל אחד מהשנים 2019-2023, כדלקמן: ביום 31.03.2019 ישולם 10% מסכום הקרן בכל אחד מהשנים 2020-2022 ישולם 25% מסכום הקרן הכולל. ביום 31.3.2023 ישולם 15% מסכום הקרן הכולל.	מועדי תשלום הקרן
הריבית משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 במרץ ו- 30 בספטמבר של כל שנה קלנדרית מיום 30 בספטמבר 2017 ועד למועד פירעון הסופי ביום 31 במרץ 2023.	מועדי תשלום הריבית
אין הצמדה.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	האם ניתנות להמרה
כן	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
---	החברה המדרגת
---	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222. איש הקשר: רו"ח יוסי רזניק, דוא"ל: trust@rpn.co.il	פרטים בדבר הנאמן

במהלך שנת 2017, נכון ליום 30 בספטמבר 2018 ונכון למועד תשקיף זה, למיטב ידיעת החברה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה. למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים כלשהם המקימים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפרעון מיידי.

יצוין, כי אגרות החוב (סדרה ה') נחשבות מהותיות מבחינת החברה, קרי, סך התחייבויות החברה ליום 30 בספטמבר 2018 על פי כל אחת מהן מהוות למעלה מ-5% מסך התחייבויות החברה (סולו) ליום 30 בספטמבר 2018.

לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות ומגבלות על חלוקת דיבידנד ביחס לאגרות החוב (סדרה ה') של החברה, ראה סעיף ו.5 לחלק ב' – דוח הדירקטוריון, לדוח התקופתי של החברה אשר פורסם ביום 21 במרץ 2018 (מס' אסמכתא 021975-01-2018) המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

פרק 2 - הצעת ניירות הערך

בהתאם להוראות תקנה 25א(א) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ח-1968 (להלן: "תקנות פרטי התשקיף"), הפרטים שיש לכלול בתשקיף בדבר הצעת ניירות ערך, הקבועים בפרק ג' לתקנות פרטי התשקיף, יובאו במסגרת דוח הצעת מדף על פיו יוצעו ניירות ערך לציבור, והכל בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולעמדות סגל רשות ניירות ערך, כפי שיהיו באותה עת, ובהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי הדוח כאמור.

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

	הון המניות של החברה נכון למועד התשקיף	3.1
<u>הון מונפק ונפרע</u>	<u>הון רשום</u>	<u>סוג המניות</u>
241,018,169	1,500,000,000	כמות מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ.

השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים האחרונות

3.2.1 השינויים שחלו בהון הרשום

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע"נ כ"א	סה"כ בש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2015		1,500,000,000	15,000,000
סה"כ לתאריך התשקיף		1,500,000,000	15,000,000

3.2.2 השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע"נ כ"א	סה"כ יתרת מניות	התמורה ברוטו שנתקבלה בגין המניות (אלפי ש"ח)
יתרה ליום 1 בינואר 2015		195,412,446	---	---
10 בינואר 2016	מימוש אופציות (סדרה 4)	5,063	195,412,446	כ-6
20 בינואר 2016	מימוש אופציות (סדרה 4)	6,074	195,418,520	כ-7.2
24 בפברואר 2016	מימוש אופציות (סדרה 4)	23,479	195,441,999	כ-28
17 באפריל 2016	מימוש אופציות (סדרה 4)	196,351	195,638,350	כ-236
1 ביוני 2016	מימוש אופציות (סדרה 4)	85,342	195,723,692	כ-102
16 באוגוסט 2016	מימוש אופציות (סדרה 4)	53,392	195,777,084	כ-64
24 באוגוסט 2016	מימוש אופציות (סדרה 4)	677,000	196,454,084	כ-812
12 בספטמבר 2016	מימוש אופציות (סדרה 4)	170,520	196,624,604	כ-205
15 בספטמבר 2016	מימוש אופציות (סדרה 4)	5,000	196,629,604	כ-6
25 בספטמבר 2016	מימוש אופציות (סדרה 4)	12,637	196,642,241	כ-15
6 באוקטובר 2016 ¹	מימוש אופציות (סדרה 4)	1,836,600	198,478,841	כ-2,204
13 באוקטובר 2016	מימוש אופציות (סדרה 4)	110,174	198,589,015	כ-110
26 באוקטובר 2016	מימוש אופציות (סדרה 4)	133,082	198,722,097	כ-160
2 בנובמבר 2016	מימוש אופציות (סדרה 4)	2,406	198,724,053	כ-3
9 בנובמבר 2016	מימוש אופציות (סדרה 4)	800	198,725,303	כ-0.96
17 בנובמבר 2016	מימוש אופציות (סדרה 4)	982,956	199,707,899	כ-1,179
22 בנובמבר 2016	מימוש אופציות (סדרה 4)	1,742,371	201,450,270	כ-2,100
9 בינואר 2017	מימוש כתבי אופציה (סדרה 12/13)	1,820,000	203,270,270	כ-2,038
12 בינואר 2017	מימוש כתבי אופציה (סדרה 12/13)	1,500,000	204,770,270	כ-1,680
15 בינואר 2017	מימוש אופציות (סדרה 4)	68,319	204,838,589	כ-82
1 במרץ 2017	מימוש אופציות (סדרה 4)	18,984	204,857,573	כ-23
3 באפריל 2017	מימוש אופציות (סדרה 4)	5,633	204,863,206	כ-7
23 במאי 2017	מימוש אופציות (סדרה 4)	1,438	204,864,644	כ-2
29 במאי 2017	מימוש אופציות (סדרה 4)	4,500	204,869,144	כ-5.4
7 ביוני 2017	מימוש אופציות (סדרה 4)	4,572	204,873,716	כ-5.5
12 ביולי 2017	מימוש אופציות (סדרה 4)	50,335	204,924,051	כ-60.4
18 ביולי 2017	מימוש אופציות (סדרה 4)	5,400	204,929,451	כ-6.5
25 ביולי 2017	מימוש אופציות (סדרה 4)	34,561	204,964,012	כ-41.4
6 באוגוסט 2017	מימוש אופציות (סדרה 4)	1,249,177	206,213,189	כ-1,500
14 באוגוסט 2017 ²	מימוש אופציות (סדרה 4)	176,522	206,389,711	כ-212
14 בנובמבר 2017	הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים ³	28,985,508	235,375,219	כ-100,000
3 בדצמבר 2017	מימוש אופציות (סדרה 12/13)	395,000	235,770,219	כ-442
5 בדצמבר 2017	הנפקה לציבור ⁴	5,247,950	241,018,169	כ-20,519
סה"כ לתאריך התשקיף		241,018,169	241,018,169	---

¹ כתבי האופציה הוחזקו על ידי כ"א מה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן (בחלקים שווים), בעלי השליטה המכהנים כיו"ר הדירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה.

² במועד האמור פקעו 4,472 כתבי אופציה (סדרה 4) אשר לא מומשו למניות החברה עד למועד האחרון למימושם.

³ לפרטים נוספים ראה סעיף 3.6 להלן.

⁴ לפרטים נוספים ראה סעיף 3.7 להלן.

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקות בעלי העניין והציבור בניירות הערך של החברה, בסמוך למועד התשקיף הן כדלקמן:

שם בעל המניות	מניות	כתבי אופציה, לא סחירים, (סדרה 12/13)	אגרות חוב (סדרה ה')	שיעור מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בדילול מלא	שיעור מההון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בדילול מלא	שיעור מאגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור
אסף טוכמאיר ⁵	48,637,388.49	---	---	20.18%	19.95%	---
ברק רוזן ⁶	48,633,410.42	---	---	20.18%	19.95%	---
פנטהאוז תיווך רעננה נכסים והשקעות (1996) בע"מ ⁷	4,218,580.49	---	---	1.75%	1.73%	---
קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ ⁸	10,684,537	---	---	4.43%	4.38%	---
סה"כ בעלי שליטה	112,173,916.40	---	---	46.54%	46.01%	---
אברהם בן דוד אוחיון	46,426,468	---	---	19.26%	19.04%	---
מנורה מבטחים החזקות בע"מ ⁹	30,130,407	---	---	12.50%	12.36%	---
מנורה מבטחים החזקות בע"מ	510,000	---	---	0.21%	0.21%	---
סה"כ בעלי עניין	189,240,791.40	---	---	78.52%	77.62%	---
גיא קנדה ¹⁰	395,000	396,830	---	0.16%	0.32%	---
סה"כ נושאי משרה	395,000	396,830	---	0.16%	0.32%	---
ציבור	51,382,377.60	2,391,917.00	---	21.32%	21.08%	100%
סה"כ	241,018,169.00	2,788,747.00	199,999,000.00	100.00%	100.00%	100%

5 מר אסף טוכמאיר מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה.

6 מר ברק רוזן מכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה.

7 למיטב ידיעת החברה, פנטהאוז תיווך רעננה נכסים והשקעות (1995) בע"מ הינה חברה פרטית בבעלותם ובשליטתם המלאות של ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, המחזיקים בה בחלקים שווים (50% כל אחד).

8 למיטב ידיעת החברה, קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ (להלן: "הצוק הצפוני") הינה חברה פרטית בבעלותם ובשליטתם המלאות של ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן המחזיקים בה בחלקים שווים (50% כל אחד).

9 ביום 30 בנובמבר 2017 התקשרו ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן בהסכם עם מנורה מבטחים החזקות בע"מ, בעלת עניין בחברה מכוח החזקותיה במניות החברה (להלן: "מנורה"), במסגרתו כל אחד מה"ה טוכמאיר ורוזן העניקו למנורה אופציה לתקופה של שנתיים וחצי ממועד חתימת ההסכם, לרכוש מכל אחד מהם 1,192,795 מניות קיימות של החברה ובה"כ 2,385,590 מניות קיימות של החברה, אשר היוו במועד האמור כ-

1% מהונה המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, במחיר מימוש של 432 אגורות למניה.

10 גיא קנדה מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה.

בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן המחזיקים, במישרין ובעקיפין (באמצעות תאגידים בשליטתם), במניות המהוות, נכון למועד פרסום תשקיף זה, כ-46.54% מהונה המונפק והנפרע של החברה (כ-46.01% בדילול מלא)¹¹.

3.5 **הקצאת כתבי אופציה (סדרה 12/13), לא סחירים, לנושאי משרה**

ביום 23 במרץ 2014 הקצתה החברה¹² 4,881,917 כתבי אופציה (סדרה 12/13), לא סחירים, למר עופר פלדמן, אשר כיהן באותה עת כסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה¹³, ו-1,621,830 כתבי אופציה (סדרה 12/13), לא סחירים למר גיא קנדה, סמנכ"ל הכספים של החברה וזאת בהתאם לתוכנית אופציות לנושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 11.5 לדוח ברנע 2017 המובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

3.6 **הקצאה פרטית לגופים מוסדיים**

ביום 11 בנובמבר 2017 אישר דירקטוריון החברה הקצאת מניות של החברה למנורה מבטחים החזקות בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה¹⁴ ול-5 משקיעים מסווגים נוספים, כהגדרת מונח זה בתוספת הראשונה (סעיף 15א(ב)(1)) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 עליהם נמנים קבוצת פסגות, קבוצת ספרה, קבוצת נוקד וקבוצת הפניקס (להלן: "מנורה", "משקיעים מסווגים", בהתאמה), בהקצאה פרטית על פי תקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), תש"ס-2000, במסגרתה, בכפוף לקבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") לרישומן למסחר של המניות, החברה תקצה למנורה ול-5 משקיעים מסווגים 28,985,508 מניות של החברה בתמורה כוללת של כ-100 מיליון ש"ח. ביום 14 בנובמבר 2017, לאחר קבלת אישור הבורסה, החברה הקצתה למשקיעים המסווגים את המניות. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 12 בנובמבר 2017 (מס' אסמכתא 01105633-2017) המובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

3.7 **דוח הצעת מדף להנפקת מניות חדשות ולהצעת מכר של מניות קיימות**

ביום 3 בדצמבר 2017 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על בסיס תשקיף המדף של החברה מיום 28 בפברואר 2016 נושא תאריך 29 בפברואר 2016 (להלן: "דוח ההצעה") של הנפקת מניות חדשות והצעת מכר של מניות קיימות לפיו החברה וה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, בעלי השליטה בחברה המכהנים כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור ומנכ"ל החברה, ומר אברהם בן דוד אוחיון (להלן ביחד: "המציעים") הציעו לציבור לרכוש עד 18,165,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה (להלן: "המניות") בתמורה למחיר מנימלי שלא יפחת מ-3.82 ש"ח למניה אחת (להלן: "המניות המוצעות") באופן שעד 5,247,950 מניות תהיינה מניות חדשות שיונפקו על ידי החברה ועד 12,917,050 מניות הינן מניות קיימות שתימכרנה על ידי המציעים בחלוקה ביניהם כפי שפורט בדוח ההצעה. במכר הציבורי שהתקיים ביום 4 בדצמבר 2017 התקבלו 389 בקשות לרכישת 330,228 יחידות (להלן: "המכר הציבורי"). מחיר היחידה שנקבע במכר הציבורי הינו 391 ש"ח. בסה"כ הוקצו לציבור 181,650 יחידות הכוללת 18,165,000 מניות של החברה, מתוכן 5,247,950 מניות בדרך של הקצאת מניות חדשות על ידי החברה ו-12,917,050 מניות רגילות בדרך של הצעת מכר של מניות קיימות על ידי המציעים בתמורה כוללת של כ-71,025 אלפי ש"ח, מתוכה חלקה של החברה הינו כ-20,519 אלפי ש"ח וחלקם של המציעים הינו כ-50,506 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח ההצעה מיום 3 בדצמבר 2017 (מס' אסמכתא 01-113241-2017) ודוח תוצאות ההנפקה מיום 5 בדצמבר 2017 (מס' אסמכתא 01-113568-2017) המובאים בתשקיף זה בדרך של הפניה.

¹¹ לפרטים אודות אופציה לרכישת מניות קיימות שהעניקו בעלי השליטה למנורה, ראה הע"ש 10 לעיל.
¹² לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 14 בנובמבר 2013 ו-3 בדצמבר 2013, בהתאמה, וביחס למר פלדמן גם אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה שהתקבל ביום 7 בינואר 2014 וכן לאחר שהתקבל אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שתבטחנה ממימוש כתבי האופציה.
¹³ נכון למועד תשקיף זה לא מכהן בנושא משרה בחברה.
¹⁴ למיטב ידיעת החברה, מנורה החזיקה עובר למועד ההקצאה הפרטית באמצעות קופות גמל וחברות לניהול קופות גמל ב-18,108,482 מניות רגילות אשר היוו כ-8.77% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה וכ-8.64% בדילול מלא.

שערי הבורסה של מניות החברה

3.8

להלן נתונים על שערי הנעילה, הגבוהים והנמוכים (באגורות) של מניות החברה החל מיום 1 בינואר 2016 ועד סמוך לפני מועד פרסום התשקיף¹⁵:

שער נמוך		שער גבוה		שנה
התאריך	השער	התאריך	השער	
4.1.2016	148.89	30.11.2016	359.26	2016
27.8.2017	317.26	21.11.2017	408.26	2017
24.12.2018	249.80	31.1.2018	453.86	2018
3.1.2019	242	29.1.2019	315.10	29.1.2018 עד 1.1.2019

שער מניית החברה בתום יום המסחר של ה-29 בינואר 2019, שהינו יום המסחר שקדם למועד פרסום התשקיף, היה 315.10 אגורות.

נתונים בדבר הון עצמי למניה ורווח למניה

3.9

להלן נתונים בדבר הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה ורווח למניה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016 ו-2017 ועל פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2017 ו-2018¹⁶:

רווח למניה לתקופה של תשעה חודשים שנתיים ביום 30 בספטמבר (בש"ח)		הון עצמי למניה ליום 30 בספטמבר (בש"ח)		סה"כ הון עצמי בעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר (באלפי ש"ח)	
2017	2018	2017	2018	2017	2018
0.0748	0.0262	1.706	2.459	352,111	592,606

רווח למניה לתקופה של שנה שנתיים ביום 31 בדצמבר (בש"ח)		הון עצמי למניה ליום 31 בדצמבר (בש"ח)		סה"כ הון עצמי בעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר (באלפי ש"ח)	
2016	2017	2016	2017	2016	2017
0.488	0.462	1.746	2.294	351,758	552,934

מסחר בבורסה בניירות הערך של החברה

3.10

החל מחודש פברואר 2017 נסחרות מניות החברה במדד תל-אביב 125 של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

מגבלה על הנפקת אגרות חוב נוספות

3.11

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') להימנע מהרחבת סדרת אגרות החוב הנ"ל מעל גודל סדרה מקסימאלי של 200 מיליון ש"ח.

¹⁵ השערים המוצגים בטבלה זו לא מתואמים לדיבידנדים והטבות.
¹⁶ ההון העצמי למניה חושב לפי כמות המניות בהון המונפק והנפרע של החברה ליום האחרון בתקופה הרלוונטית.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה¹

הון המניות הרשום של החברה הוא 15,000,000 ש"ח מחולק ל-1,500,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "המניות").
כל המניות הרגילות הינן שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן², מקנה למחזיק בה:

- (1) זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף;
- (2) זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו.
- (3) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

תקנון ההתאגדות המעודכן של החברה, אותו פרסמה החברה במסגרת דוח מיידי מיום 31 באוקטובר 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-31253), המובא בתשקיף זה בדרך של הפניה (להלן: "התקנון") כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לזכויות הנלוות למניות החברה:

<u>הסעיף/ים בתקנון</u>	<u>הזכות</u>
13-19	שינוי זכויות של מניות החברה
42-50	העברת מניות החברה ומסירתן
51-53	ניירות ערך הניתנים לפדיון
54-56	שינוי ההון
57-64	אסיפות כלליות
76-84	דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות
86	הזכות למינוי דירקטורים
130-138	חלוקת דיבידנד ומניות הטבה
151	זכויות בפירוק

¹ למען הסר ספק יודגש כי הזכויות הנלוות למניות החברה כפופות להוראות הדין (לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, סעיף 446 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

² יודגש כי כל המניות המונפקות בהון החברה נפרעו במלואן.

פרק 5 - תמורת ההצעה

5.1 תמורת ההנפקה לחברה
במועד פרסום תשקיף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם, ולפיכך לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום התשקיף.

5.2 יעוד תמורת ההנפקה
במידה שיוצעו בעתיד ניירות ערך על בסיס תשקיף זה על פי דוחות הצעת מדף, התמורה שתתקבל מהנפקות אלה תיועד למטרות שונות, כפי שתחליט הנהלת החברה. היה וייקבע יעוד 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 מינימלי
לא נקבע סכום מינימלי להנפקה.

פרק 6 - תיאור עסקי התאגיד

6.1 כללי

בהתאם לתקנות 6ב' ו-44(א1) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, תיאור עסקי החברה נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, כפי שפורסם ביום 22 במרץ 2018, מסי' אסמכתא 2018-01-021972 (אשר יקראו לעיל ולהלן יחד: "הדוח השנתי").

6.2 שינויים, חידושים הבהרות ותוספות לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017

6.2.1 ביום 28 במאי 2018 פרסמה החברה את דוח הביניים לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן: "דוח מרץ 2018") הכולל, במסגרת דוח דירקטוריון לתקופה האמורה, התייחסות לשינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2018 ולאחר תאריך הדוח, במסגרת סעיף ד' לדוח הדירקטוריון. המידע האמור בדוח מרץ 2018 (מסי' אסמכתא: 2018-01-052213), מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

6.2.2 ביום 23 באוגוסט 2018 פרסמה החברה את דוח הביניים לרבעון השני של שנת 2018 (להלן: "דוח יוני 2018") הכולל, במסגרת דוח דירקטוריון לתקופה האמורה המתייחסת לשינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 ולאחר תאריך הדוח, במסגרת סעיף ד' לדוח הדירקטוריון. המידע האמור בדוח יוני 2018 (מסי' אסמכתא: 2018-01-078277) מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

6.2.3 ביום 22 בנובמבר 2018 פרסמה החברה את דוח הביניים לרבעון השלישי של שנת 2018 (להלן: "דוח ספטמבר 2018") הכולל, במסגרת דוח דירקטוריון לתקופה האמורה המתייחסת לשינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 ולאחר תאריך הדוח, במסגרת סעיף ד' לדוח הדירקטוריון. המידע האמור בדוח ספטמבר 2018 (מסי' אסמכתא: 2018-01-106732) מובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

6.3 השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך התשקיף

6.3.1 פרטים על השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות

להלן רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות הכלולות מהותיות ליום 30 בספטמבר 2018:

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאגיד ליום 30.9.2018 (באלפי ש"ח) ¹	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 30.9.2018 (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
חברות בנות							
הצלחת השרון בע"מ	רגילות	100	0.01 ש"ח	67,138	100%	(17,439)	הלוואה בין-חברתית נקובה בש"ח ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 9% צמודה למודד. בכוונת החברה לפרוע את הלוואה במסגרת חלוקת דיבידנד מהחברה הבת.
ב.ו.ב מדף 13 בע"מ	רגילות	125	0.01 ש"ח	37,368	80%	72,898	הלוואה שקלית. היתרה נושאת ריבית של פריים + 0.4% אך לא פחות מריבית 3% לתקנות מס הכנסה. מועד הפירעון הסופי יהיה

¹ ללא זכויות שאינן מקנות שליטה.

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם הכספי הנפרד של התאגיד ליום 30.9.2018 (באלפי ש"ח) ¹	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 30.9.2018 (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
							בהתאם לעודפים לחלוקה של פרויקט מידטאון.
פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ	רגילות	7,984,274	0.01 ש"ח	135,184	100%	97,954	ההלוואה שקלית צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 9%. לא נקבע מועד פירעון.
פלנטוגראד בע"מ	רגילות שליטה	117 1	0.01 ש"ח	79,533	89%	40,379	הלוואה ברובל הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 9%.
אפטאון מתחם גלילות, שותפות מוגבלת	שותפות מוגבלת	---	---	21,618	64%	79,611	הלוואה שקלית הנושאת ריבית שנתית של פריים 2%+.
חברות כלולות							
שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם הכספי המאוחד של התאגיד ליום 30.9.2018 (באלפי ש"ח)	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 30.9.2018 (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
Morgal Investments Limited (מוחזקת באמצעות חברה פלנטוגראד בע"מ בשיעור 50% – ראה לעיל)	רגילות	2,000	1 אירו	124,252	44.5%	* --	הלוואה רובלית בריבית של 9.0% לשנה. לא נקבע מועד פרעון סופי.
מידטאון בע"מ (מוחזקת באמצעות חברה חברת בוב מדף 13 בע"מ בשיעור 37.5% – ראה לעיל)	רגילות	120	0.01 ש"ח	185,318	30%	* --	הלוואות שקלית בריבית פריים 0.4%+ ועד פריים 1.5%+ לא נקבע מועד פרעון סופי.
א.ק.מ. דה וינצי בכנרית שותפות מוגבלת (מוחזקת בשרשור באמצעות פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ בשיעור 92% – ראה לעיל)	שותפות מוגבלת	---	---	102,554	46%	* --	הלוואה שקלית בריבית 5%.
פינת גלילות בע"מ (מוחזקת באמצעות אפטאון מתחם גלילות ש.מ. בשיעור 27.34% – ראה לעיל)	רגילות	36,798	1 ש"ח	65,706	17.5%	* --	הלוואה שקלית בריבית פריים 0.4%+.
קנדה ואקרו בסיטי שותפות מוגבלת (מוחזקת בשרשור באמצעות פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ בשיעור 50% – ראה לעיל)	שותפות מוגבלת	---	---	57,092	50%	* --	הלוואה שקלית בריבית 5%.

*ההשקעה מוצגת בניכוי הלוואה

6.3.2 המחזיקים הנוספים בחברות הקבוצה

להלן פירוט המחזיקים ב-25% מזכויות ההון וההצבעה בחברות הבנות והקשורות המהותיות של החברה:

שם התאגיד	שם המחזיק (בנוסף לחברות הקבוצה)	שיעור בהון	שיעור בזכויות ההצבעה
מידטאון בע"מ	אלקטרה נדל"ן בע"מ ואלקטרה השקעות (1998) בע"מ	25%	25%
	תהילה ושם נכסים בע"מ שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה בבעלות ובשליטה מלאות של יורוקום נדל"ן בע"מ	37.5%	37.5%
Morgal Investments Limited	Gilotir Trading Ltd, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה בבעלות ובשליטה מלאות של אלקרה השקעות (1998) בע"מ	50%	50%
פינת גלילות בע"מ	אילן בגלילות – שותפות מוגבלת	37.3%	37.3%
	אקרו כחול לבן א.ר. שותפות מוגבלת	27.3%	27.3%
קנדה אקרו בסיטי, שותפות מוגבלת	בנייני אקרו בשחקים א.ר.ב. (2015) שותפות מוגבלת	49.95%	אקרו נדל"ן בע"מ מחזיקה ב-50% מהזכויות בשותף הכללי (היתר מוחזק ע"י החברה)
	אקרו מגדלי המרכז ל.כ. שותפות מוגבלת	49.99%	

6.3.3 הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח)

לפרטים אודות הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות החברה מהן בשנים 2016 – 2018 ראה תקנה 13 לחלק ד' לדוח השנתי (דוח פרטים נוספים), הנכללת בדוח זה על דרך ההפניה.

להלן יובאו פרטים אודות הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות החברה מהן לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018:

שם החברה	רווח (הפסד) בשנה שהסתיימה ביום 30.9.2018 ²	דיבידנד ודמי ניהול שהתקבלו אצל התאגיד עד ליום 30.9.2018	דיבידנד ודמי ניהול שהתקבלו אצל התאגיד לאחר תאריך המאזן בגין תקופת הדיווח	ריבית שהתקבלה/נצברה אצל התאגיד עבור תקופת הדיווח	ריבית שהתקבלה/נצברה אצל התאגיד עבור התקופה שלאחר תאריך המאזן
הצלחת השרון בע"מ	34,986	80,585	130	--	--
ב.ו.ב. מדף 13 בע"מ	(3,988)	--	--	1,365	316
פאנגאיה ישראל (ט.ר.) בע"מ	7,363	533	120	5,055	1,452
פלנטוגראד בע"מ	(22,043)	--	--	5,645	1,800
אפטאון מתחם גלילות	14,287	--	--	2,044	442

² כולל זכויות שאינן מקנות שליטה.

שם החברה	רווח (הפסד) בשנה שהסתיימה ביום 30.9.2018 ²	דיבידנד ודמי ניהול שהתקבל אצל התאגיד עד ליום 30.9.2018	דיבידנד ודמי ניהול שהתקבלו אצל התאגיד לאחר תאריך המאזן בגין תקופת הדיווח	ריבית שהתקבלה/נצברה אצל התאגיד עבור תקופת הדיווח	ריבית שהתקבלה/נצברה אצל התאגיד עבור התקופה שלאחר תאריך המאזן
שותפות מוגבלת					
Morgal Investments Limited ³	(11,605)	--	--	--	--
מידטאון בע"מ	(10,126)	--	--	--	--
א.ק.מ. דה וינצי בכנרית שותפות מוגבלת	1,939	--	--	--	--
פינת גלילות בע"מ	(14,604)	--	--	--	--
קנדה ואקרו בסיטי שותפות מוגבלת	4,396	--	--	--	--

6.4 הסברי הדירקטוריון

בהתאם לתקנות 6ב ו-44א(א) לתקנות פרטי התשקיף, הסברי דירקטוריון החברה למצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2017 מובאים בדרך של הפניה לחלק ב' לדוח השנתי (דוח הדירקטוריון).

הסברי דירקטוריון החברה למצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2018 מובאים בדרך של הפניה לדוח ספטמבר 2018.

³ לעניין זה יצוין, כי Morgal Investments Limited ומידטאון בע"מ לא מוחזקות במישרין על ידי החברה אלא על ידי חברות הבנות ב.ו.ב. מדף 13 בע"מ ופלטוגראד בע"מ.

פרק 7 - ניהול החברה

7.1 דירקטוריון החברה

<u>שם</u>	<u>אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון</u>	<u>ברק רוזן, דירקטור ומנכ"ל</u>	<u>מירב סיגל, דירקטורית בלתי תלויה</u>	<u>אלדד אברהם, דח"צ</u>	<u>אורית סתו, דח"צית</u>
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Asaf Touchmair	Barak Rosen	Merav Siegel	Eldad Avraham	Orit Stav
מספר זיהוי	024958977	027946300	028770295	033670498	028483824
תאריך לידה	09.03.1970	14.02.1971	12.9.1971	27.12.1976	01.03.1971
מען להמצאת כתבי בי-דין	הרקפות 13, כפר שמריהו	האשל 124, הרצליה	העגור 5 מושב צור משה	הגליל 2, רמת השרון	הקידמה 76, הרצליה
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדה או וועדות של הדירקטוריון	לא	לא	ועדת ביקורת, וועדה לביחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת תגמול וועדה לביחינת הדוחות הכספיים.	ועדת ביקורת, וועדה לביחינת הדוחות הכספיים של החברה וועדת תגמול
האם הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק חברות")	לא	לא	כן, דירקטורית בלתי תלויה	כן, דירקטור חיצוני	כן, דירקטורית חיצונית
האם חבר דירקטוריון זה הנו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	לא	לא	כן. בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הינו דירקטור חיצוני מומחה	לא	לא	כן. מכוח היותה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. מכוח היותו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן. מכוח היותה בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הדירקטור הנו עובד של החברה, של חברה בת או חברה קשורה שלה או של בעל	כן, מעניק לחברה שירותי ניהול בתפקיד יו"ר הדירקטוריון.	כן, מעניק לחברה שירותי ניהול בתפקיד מנכ"ל	לא	לא	לא

שם	אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון	ברק רוזן, דירקטור ומנכ"ל	מירב סיגל, דירקטורית בלתי תלויה	אלדד אברהם, דח"צ	אורית סתו, דח"צית
עניין בה תחילת כהונה	26.01.2006	26.01.2006 ¹	01.08.2012	15.2.2015	31.07.2011
השכלה	לימודי נדל"ן באוניברסיטת תל אביב – 3 שנים (לא לימודי תואר)	לימודי נדל"ן באוניברסיטת תל אביב – 3 שנים (לא לימודי תואר)	מוסמך במנהל עסקים- התמחות במימון וחשבונאות, המכללה למנהל. תואר ראשון בכלכלה מהאוניברסיטה העברית.	בוגר כלכלה ולוגיסטיקה – אוניברסיטת בר-אילן; בוגר קורס גישור וישוב סכסוכים; לימודי תואר שני – מדיניות ציבורית התמחות בביקורת פנים (לא הושלם)	תואר ראשון בכלכלה וניחול- אוניברסיטת תל- אביב תואר שני במנהל עסקים- אוניברסיטת הרטפורדשייר באנגליה קורס דירקטורים במרכז הישראלי לניהול (המיי"ל)
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	מנהל בחברות המפורטות בסעיף הבא בהן מכהן כדירקטור.	מנהל בחברות המפורטות בסעיף הבא בהן מכהן כדירקטור.	בעלת חברת "ולקירי השקעות" – חברה לפיתוח עסקי ובנקאות להשקעות וכן ייצוג וליווי לקוחות בעסקאות בשוק ההון בישראל.	עצמאי יעוץ עסקי וכלכלי ובעל משרד בתחום בנקאות להשקעות בתחום המיזוגים והרכישות	עוסקת ביעוץ לחברות סטארט-אפ וחברות טכנולוגיה בעניין של שיתופי פעולה וגיוס כספים. עובדת עם משקיעים בארץ ובחו"ל
משמש כדירקטור בחברות הבאות	קנדה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ, א.ב.ח. הגליל חברה לפתוח בע"מ, פנטהאוז תיווך נכסים והשקעות (1995) בע"מ, א.ב.י פנטהאוז אחזקות ומסחר 2000 בע"מ, אקוויטי קפיטל גרופ בע"מ, בראשית לציון בע"מ, גולדמאיר יזום ובניה בע"מ, טוכמאיר השקעות (2002) בע"מ, ביו-ונט בע"מ, קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ, ב.ו.ב מדף 20 בע"מ.	קנדה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ, א.ב.ח. הגליל חברה לפתוח בע"מ, פנטהאוז תיווך נכסים והשקעות (1995) בע"מ, א.ב.י פנטהאוז אחזקות ומסחר 2000 בע"מ, אקוויטי קפיטל גרופ בע"מ, רוזן השקעות (2002) בע"מ, ביו-ונט בע"מ, בראשית לציון בע"מ, קנדה ישראל הצוק הצפוני בע"מ, ב.ו.ב מדף 20 בע"מ.	פולאר השקעות בע"מ, ספנסר לימיטד, דה לסר גרופ לימיטד, סטרוברי פילדס, דח"צית בחברת בוני התיכון, יו"ר חברת ליברה בע"מ ביטוח.	סאני תקשורת, שופרסל בע"מ, האפ וונצ'ר, פרנקלין, רסידנס ניו יורק שותפות מוגבלת במשקי חבל עזה, וחחובה דזרט אגש	ארן מחקר ופיתוח דגמים בע"מ, הדסית ביו הולדינגס בע"מ איזיאישן כלי טיס בע"מ או.אר.טי טכנולוגיות בע"מ
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	אין	אין	אין	אין	אין

מיום 15 ביולי 2016 ועד ליום 15 באפריל 2017 לא כיהן כדירקטור ומנכ"ל החברה עקב מניעת כהונה כאמור בכריכת התשקיף.

<u>שם</u>	<u>אסף טוכמאיר, יו"ר דירקטוריון</u>	<u>ברק רוזן, דירקטור ומנכ"ל</u>	<u>מירב סיגל, דירקטורית בלתי תלויה</u>	<u>אלוד אברהם, דח"צ</u>	<u>אורית סתו, דח"צית</u>
האם הינו דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12)	לא	לא	כן	כן	כן
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא

שם	מירב סיגל, משנה למנכ"ל ושמאית החברה	גיא קנדה, סמנכ"ל כספים	נועם גרייף, סמנכ"ל הנדסה	ניר בודגה בר, סגן סמנכ"ל כספים, חשב ראשי ומזכיר החברה	חיים חלפון, מבקר פנים
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון	Meirav Segal	Guy Kende	Noam Greif	Nir Bodaga Bar	Haim Halfon
מספר זיהוי	028770295	024215634	034505180	034037523	0689316902
תאריך לידה		22.01.1969	18.12.1977	28.8.1978	27.12.1964
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בו	משנה למנכ"ל ושמאית החברה	סמנכ"ל כספים של החברה	סמנכ"ל הנדסה	סגן סמנכ"ל כספים, חשב ראשי ומזכיר החברה	מבקר פנימי
תאריך תחילת כהונה	7.1.2015	10.09.2006	15.4.2018	30.8.2016	1.7.2017
השכלה	שמאית מקרקעין – המכללה למנהל	בוגר כלכלה וניהול-אוניברסיטת תל אביב. מוסמך מנהל עסקים-אוניברסיטת תל אביב	בוגר הנדסה אזרחית (BS.C)-טכניון חיפה מוסמך מנהל עסקים (MBA) –אוניברסיטת חיפה	רואה חשבון, בוגר לימודי חשבונאות במכללת רמת גן.	בוגר חשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית; מוסמך מנהל עסקים, האוניברסיטה העברית
עיסוק ב-5 השנים האחרונות	שמאית החברה החל משנת 2007 ועד שנת 2013 ומשנה למנכ"ל החל משנת 2011 עד שנת 2013	סמנכ"ל כספים בחברה	מהנדס העיר חדרה מהנדס העיר אלעד	סגן סמנכ"ל כספים, חשב ראשי ומזכיר בחברה, סמנכ"ל כספים, מנהל כספים בחברת אספן גרופ בע"מ	רואה חשבון בעל משרד עמית, חלפון – רואי חשבון
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	לא
האם הינו מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא

הוראות תקנון החברה המתייחסות למינוי, כהונה ומילוי מקום של דירקטורים

תקנון ההתאגדות המעודכן של החברה, אותו פרסמה החברה במסגרת דוח מיידי מיום 31 באוקטובר 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-31253), המובא בתשקיף זה בדרך של הפניה (להלן: "התקנון") כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לחברי הדירקטוריון:

הסעיפים בתקנון	הנושא
85-93	מספר חברי הדירקטוריון, דרכי מינויים וסיום כהונתם, זכותו של דירקטור למינוי דירקטור חליף תחתיו, זכותו של הדירקטור לשכר בגין כהונתו ומס' הדירקטורים החיצוניים המינימלי בדירקטוריון החברה
94-96	סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו לרבות התוויית מדיניות החברה ופיקוח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, זכותו להאציל מסמכויותיו ו/או ליטול מסמכויותיו של המנהל הכללי
97-108	ישיבות הדירקטוריון לרבות, אופן זימון הישיבות, דרכי כינוסן, סדר היום בישיבות הדירקטוריון, המניין החוקי לפתיחת הישיבה ואופן קבלת ההחלטות בה
109-112	הקמת ועדות הדירקטוריון, לרבות מיהם חבריה, סמכויותיה ואופן פעולותיה
51-53	ניירות ערך הניתנים לפידיון
152-157	פטור מאחריות מראש נושא משרה בחברה, ביטוח אחריות נושא משרה, שיפוי בדיעבד של נושא משרה בשל חבות או הוצאה כמפורט בתקנון והתחייבות מראש לשפות נושא משרה במקרים ועד לסכומים שנקבעו

פרטים נוספים

- 7.4.1 המשרד הרשום של החברה - רחוב המנופים 2, הרצליה.
- 7.4.2 רואי החשבון של החברה - בריטמן אלמגור זהר ושות' – רואי חשבון, מרכז עזריאלי 1, תל-אביב, מיקוד 6701101.

פרק 8 – בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.1.1 לפירוט הסכומים ששילמה החברה בכל אחת מהשנים 2016 ו-2017 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד בשליטתו, בין אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בתאגיד או בשליטתו, בין אם התגמולים ניתנו על ידי התאגיד ובין אם ניתנו על ידי אחר ראה תקנה 21 בפרק ד' (דוח פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 כפי שפורסם ביום 22 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-021972) (להלן: "דוח פרטים נוספים 2018") ותקנה 21 בפרק ד' (דוח פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016 כפי שפורסם ביום 31 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-044323) (להלן: "דוח פרטים נוספים 2016"), הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

8.1.2 להלן פרטים אודות הסכומים ששילמה החברה בתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 לכל אחד מחמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה שכיחנו בחברה ו/או בחברות בנות של החברה באותה עת (הסכומים אינם כוללים את המענקים ששולמו לנושאי המשרה במרץ 2018 בגין שנת 2017):

ס"ח כ"כ (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)				תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	שירותים משרדיים	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוטל ¹ מניות	בנוט	שכר	שיעור החזקות בהון התאגיד (ללא דילול)	היקף משרה	תפקיד	שם	
2,850	---	---	---	---	---	---	1,350	---	³ 1,500	---	---	95%	יו"ר דירקטוריון	אסף טוכמאיר	
2,850	---	---	---	---	---	---	1,350	---	⁵ 1,500	---	46.16% ²	95%	דירקטור ומנכ"ל החברה ⁴	ברק רוזן	
978	---	---	---	---	---	---	---	---	---	978	---	100%	מנהל למכ"ל ומנכ"ל חברות מוחזקות	מירב סגל	
861	---	---	---	---	---	---	---	---	343	518	---	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	עופר פלדמן ⁶	
698	---	---	---	---	---	---	---	---	---	698	0.16%	100%	סמנכ"ל כספים	גיא קנדה	
347	---	---	---	---	---	---	---	---	---	347	---	100%	סמנכ"ל הנסיה	נועם גריף ⁷	
374	---	---	---	---	---	---	---	---	---	374	---	---	---	דירקטורים	

8.1.3 שיפוי וביטוח נושאי משרה

בהתאם לתקנה 6 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף"), פרטי התקשרויות החברה בקשר עם פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה נכללות בתשקיף זה על דרך ההפניה לתקנה 22 בדוח פרטים נוספים 2017 וכן סעיף 19.4 ו-19.5 לדוח פרטים נוספים 2017.

8.2 מדיניות תגמול

ביום 7 בינואר 2014 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 3 בדצמבר 2013) את מדיניות התגמול של החברה (להלן: "מדיניות התגמול הקודמת"). ביום 5 במרץ 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול חדשה לחברה

1 הסכום הנקוב בעמודה זו מבטא את ההוצאות החשבונאיות שרשמה החברה לפי תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 2 ואינו מבטא תשלום בפועל.

2 ישירות ובאמצעות חברות בבעלות ובשליטה מלאה.

3 לעניין זה יודגש, כי המענק השנתי טרם שולם לאסף טוכמאיר והחברה ביצעה בגינו רק הפרשה בדוחותיה הכספיים. סכום המענק השנתי וכן חישוב גובה המענק השנתי ייבדקו על ידי מבקר הפנים ויובאו לדיון ואישור ועדת התגמול של החברה במסגרת אישור הדוח השנתי לשנת 2018 של החברה. לפרטים נוספים אודות המענק השנתי ראה תקנה 22 לדוח פרטים נוספים 2017.

4 עד ליום 8 באוגוסט 2018 כיהן כמנכ"ל משותף יחד עם מר עופר פלדמן. החל מהמועד האמור מר רוזן חזר להיות מנכ"ל יחיד בחברה.

5 לעניין זה יודגש, כי המענק השנתי טרם שולם לברק רוזן והחברה ביצעה בגינו רק הפרשה בדוחותיה הכספיים. סכום המענק השנתי וכן חישוב גובה המענק השנתי ייבדקו על ידי מבקר הפנים ויובאו לדיון ואישור ועדת התגמול של החברה במסגרת אישור הדוח השנתי לשנת 2018 של החברה. לפרטים נוספים אודות המענק השנתי ראה תקנה 22 לדוח פרטים נוספים 2017.

6 כיהן עד ליום 8 באוגוסט 2018 כיהן כמנכ"ל משותף בחברה האחראי על תחום הפיתוח העסקי בחברה. השכר המפורט בטבלה כולל את השכר שקיבל כעובד החברה עד ליום 30 בספטמבר 2018. לעניין המענק השנתי – הוא טרם שולם לעופר פלדמן והחברה ביצעה בגינו רק הפרשה בדוחותיה הכספיים. סכום המענק השנתי וכן חישוב גובה המענק השנתי ייבדקו על ידי מבקר הפנים ויובאו לדיון ואישור ועדת התגמול.

7 החל את כהונתו בחברה ביום 15 באפריל 2018.

(להלן: "מדיניות התגמול החדשה"). לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול הקודמת ראה דיווחים מיידיים מיום 30 בדצמבר 2014 (מס' אסמכתא 2013-01-113086) ומיום 7 בינואר 2014 (מס' אסמכתא 2014-01-007855) המובאים בתשקיף זה בדרך של הפניה. לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול החדשה ראה דיווחים מיידיים מיום 20 בפברואר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-017868) ומיום 5 במרץ 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-018820) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 8 בינואר 2019 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את עדכון מדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מיום 29 בנובמבר 2018 ו-8 בינואר 2019 (מס' אסמכתא 2018-01-110200 ו-2019-01-002668 בהתאמה) המובאים בתשקיף זה בדרך של הפניה.

8.3 עסקאות עם בעלי שליטה

לפירוט העסקאות המנויות בסעיף 4)270 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), עם בעלי השליטה בחברה או עסקאות שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, שהחברה התקשרה בהן בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, או שהינן בתוקף במועד התשקיף ראה תקנה 22 בדוח פרטים נוספים 2018, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

8.4 החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות הערך של החברה סמוך למועד פרסום התשקיף ובשנה שקדמה לו ראה סעיף 3.3 בפרק 3 לעיל וכן דיווח מיידי מיום 17 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא 2017-01-099513) ומיום (מס' אסמכתא) המובא בתשקיף זה בדרך של הפניה.

8.5 יתרות חשבון של בעלי עניין

8.5.1 יתרות זכות (כל הנתונים באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר						תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018			יתרה נכון למועד התשקיף	
2016 ⁸			2017			יתרה נמוכה ביותר	יתרה הגבוה ביותר	יתרה לסוף תקופה		
יתרה נמוכה ביותר	יתרה הגבוה ביותר	יתרה לסוף תקופה	יתרה נמוכה ביותר	יתרה הגבוה ביותר	יתרה לסוף תקופה					
74	5,515	5,515	44	3,078	3,078	0	152	0	161	אסף טוכמאיר
				2,259	2,259	0	152	0	161	ברק רוזן

8.5.2 נכון ליום 30 בספטמבר 2018 ולמועד התשקיף, לחברה בבעלות ובשליטה מלאות של בעלי השליטה (להלן: "חברת בעלי השליטה") קיימת יתרת חובה בספרי החברה בסך של כ-154 אלפי ש"ח, הנובעת מהסכם שכירות בין החברה לבין חברת בעלי השליטה לפיו החברה משכירה לחברת בעלי השליטה כ-16% מקומות המשרדים של החברה, וכן נובעת מהשתתפות בעלי השליטה בהוצאות קבועות הקשורות במישרין לשטחי המשרד. לפרטים אודות הסכם השכירות ומנגנון השתתפות בהוצאות קבועות של המשרד כאמור ראה תקנה 22 לדוח פרטים נוספים 2017.

⁸ בשנת 2016 השירותים ניתנו באמצעות קנדה ישראל מגדלי יוקרה בע"מ, שהינה למיטב ידיעת החברה, חברה פרטית בבעלות ה"ה אסף טוכמאיר וברק רוזן, המחזיקים בה בחלקים שווים.

פרק 9 – דו"חות כספיים

9.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף

- 9.1.1 הדו"חות הכספיים של החברה הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה בהתאם לתקנה 60 לתקנות פרטי התשקיף, הינם:
- 9.1.1.1 הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ג' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, כפי שפורסם ביום 22 במרץ 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-021972 (להלן: "הדוח התקופתי").
- 9.1.1.2 הדוח על המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות") של החברה לשנת 2017, הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ה' לדוח התקופתי (מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות הדוחות).
- 9.1.1.3 הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017 של חברת מידטאון בע"מ (חברה המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 30%) הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ג' לדוח התקופתי.
- 9.1.1.4 הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017 של חברת Morgal Investments Limited (חברה המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 44.5%) הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ג' לדוח התקופתי.
- 9.1.1.5 הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2014 של א.ק.מ דה וינצ'י בכנרית, שותפות מוגבלת (מוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 46%) הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ג' לדוח התקופתי.
- 9.1.1.6 הדוח השנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בחברה לשנת 2017 לפי תקנה 9 לתקנות הדוחות נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לפרק ו' לדוח התקופתי.
- 9.1.1.7 הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2018, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ב' לדוחות הכספיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2018, כפי שפורסמו ביום 22 בנובמבר 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-106732 (להלן: "דוחות ספטמבר 2018").
- 9.1.1.8 הדוח על המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 38 לתקנות הדוחות של החברה ליום 30 בספטמבר 2018, הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ג' (מידע כספי נפרד בלתי מבוקר ליום 30 בספטמבר 2018) לדוחות ספטמבר 2018.
- 9.1.1.9 הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2018 של חברת Morgal Investments Limited (חברה המוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 44.5%) הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ב' לדוחות ספטמבר 2018.
- 9.1.1.10 הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2018 של א.ק.מ דה וינצ'י בכנרית, שותפות מוגבלת (מוחזקת על ידי החברה (בשרשור סופי) בשיעור של 46%) הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ג' לדוחות ספטמבר 2018.
- 9.1.1.11 הדוח הרבעוני בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בחברה ליום 30 בספטמבר 2018 לפי תקנה ג' (א) לתקנות הדוחות נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לפרק ד' לדוחות ספטמבר 2018.
- 9.1.2 לסעיף 9.2 להלן לתשקיף מצורף מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה בו נכללת הסכמתו של רואה החשבון המבקר כאמור לכלול בתשקיף בדרך של הפניה את דוחות רואה החשבון המבקר ואת דוחות הסקירה, לפי העניין, לכל אחד מהדוחות המפורטים בסעיף 9.1.1 לעיל, אשר נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה (להלן: "מכתב ההסכמה").

- 9.1.3 לסעיף 9.3 להלן מצורפים מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים כל אחת מהחברות הבנות של החברה אשר דוחותיהן הכספיים נכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה [מידטאון בע"מ, Morgal Investments Limited וא.ק.מ דה וינציי בכנרית, שותפות מוגבלת(לעיל ולהלן ביחד: "**החברות המוחזקות**")]] בהם נכללת הסכמתם של רואי החשבון האמורים לכלול בתשקיף בדרך של הפניה את דוחות רואי החשבון המבקר ודוחות הסקירה, לפי העניין, לכל אחד מהדוחות המפורטים בסעיף 9.1.1 לעיל, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה (להלן ביחד: "**מכתבי הסכמה חברות מוחזקות**").
- 9.1.4 לסעיף 9.4 להלן מצורף דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי התשקיף, בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2018.



30 בינואר 2019

לכבוד
הדירקטוריון של ישראל – קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן: "החברה")
רח' המנופים 2
תל אביב

א.ג.ב.,

הנדון: תשקיף מדף של חברת ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ המיועד להתפרסם בחודש ינואר 2019

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

- (1) דוח סקירה מיום 22 בנובמבר, 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח סקירה מיום 22 בנובמבר, 2018 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- (3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 20 במרץ, 2018 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.
- (4) דוח רואה החשבון המבקר מיום 20 במרץ, 2018 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.
- (5) דוח רואה החשבון המבקר מיום 20 במרץ, 2018 על המידע הכספי הנפרד 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.

הננו מסכימים שמכתב הסכמה זה יכלל בתשקיף המדף.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנגריה 77, בנין 1
פארק ההייטק, גב ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il



30 בינואר 2019

לכבוד הדירקטוריון של מידטאון בע"מ
דב פרידמן 2 רמת גן
א.ג.ב.,

הנדון: תשקיף מדף של חברת ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ המיועד להתפרסם בחודש ינואר 2019

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

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 30 בינואר 2018 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.

הננו מסכימים שמכתב הסכמה זה ייכלל בתשקיף המדף.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנגריה 77, בנין 1
פארק ההייטק, בנין נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

30 בינואר 2019

לכבוד
השותפים של א.ק.מ דה וינצ'י בכנרית שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות")
רח' המנופים 2
תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של חברת ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ המיועד להתפרסם בחודש ינואר 2019

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

(1) דוח סקירה מיום 14 בנובמבר, 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של השותפות ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 18 במרץ, 2018 על הדוחות הכספיים המאוחדים של השותפות לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.

הננו מסכימים שמכתב הסכמה זה ייכלל בתשקיף המדף.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרגי אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנגריה 77, בנין 1
פארק ההייטק, בני ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il



פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel
משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל-אביב 6721118
ת"ד 36172, מיקוד 6136101

טל' 03-7106666
פקס' 03-7106660
www.gtfk.co.il

לכבוד
הדירקטוריון של MORGAL INVESTMENTS LTD ("החברה")

קפריסין

תאריך: 29 בינואר 2019
כ"ד בשבט תשע"ט
מספר: 8668/4644

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ המיועד להתפרסם בחודש ינואר 2019

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 20 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 סקירה מיום 19 בנובמבר 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

הננו מסכימים שמכתב הסכמה זה יכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

9.4 דוח אירועים בדבר אירועים שאירעו לאחר חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2018

נכון למועד התשקיף לא אירעו אירועים מהותיים לאחר חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 (מיום 22 בנובמבר 2018) ועד למועד תשקיף זו הן ביחס לחברה והן ביחס לחברות המוחזקות כהגדרתן בסעיף 9.1.3 לעיל למעט כמפורט להלן:

9.4.1 רכישת זכויות נוספות בבית ירוקום
ביום 29 בנובמבר 2018 התקשרה חברת נכדה (100%) עם צד שלישי (להלן: "חברת הפרויקט" "המוכר") בעסקה נוספת לרכישת כ-2.6% חלקים בלתי מסוימים נוספים מחלקה 895 בגוש 6128 ברחוב דב פרידמן מס' 2 ו-4 ברמת גן בשטח כולל של כ-2,056 מ"ר (להלן: "בית ירוקום"), במצבם As-Is, בתמורה לסך של כ-4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין אשר תשולם למוכר במועדים שונים עד ליום 7 בפברואר 2019 כנגד מסירת החזקה המשפטית בממכר.
לאחר ההתקשרות כאמור ובכפוף לתשלום התמורה על פיה, תחזיק חברת הפרויקט כ-88% חלקים בלתי מסוימים מבית ירוקום.

9.4.2 רכישת זכויות נוספות בפרויקט מיטאון
ביום 2 בינואר 2019 התקשרה חברה המוחזקת בכ-70% על ידי החברה וכ-30% על ידי צד שלישי בעסקת לרכישת מלוא החזקותיה של שם ותהילה נכסים והשקעות בישראל בע"מ (37.5%), חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של ירוקום נדל"ן בע"מ, בחברת מיטאון בע"מ. ביום 27 בינואר 2019 התקבל אישור בית המשפט, אשר היווה תנאי מתלה, לרכישה כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 3 בינואר 2019 ו-27 בינואר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-001048 ו-2019-01-007894 בהתאמה) המובאים בדוח אירועים זה על דרך ההפניה.

9.4.3 סיחור אופציה לרכישת קרקע בתל אביב
ביום 20 בדצמבר 2018 התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם לסיחור אופציה לרכישת זכויות הבעלות במקרקעין המצויים בסמיכות לרחובות הרברט סמואל והירקון בתל אביב, בתמורה לדמי סיחור בסך של 11 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 25 בספטמבר 2018 ו-23 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-085714 ו-2018-01-117151 בהתאמה) המובאים בדוח אירועים זה על דרך ההפניה.

30 בינואר, 2019

מר גיא קנדה
סמנכ"ל כספים

מר ברק רוזן
דירקטור ומנכ"ל

מר אסף טוכמאיר
יו"ר הדירקטוריון

פרק 10 - פרטים נוספים

10.1 חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

Israel Shimonov
Amir Bartov
Dudi Berland
Nir Cohen Sasson
Oren Elkabetz
Jonathan Robinson
Ayana Wechsler
Corinne Bitton
Liron Azriel
Shimrit Melman
Ran Felder
Barak Baruch
Ayelet Berkovits
Benjamin Ben Zimra
Nimrod Zohar
Ben Peleg
Ido Lachman
Yonatan Gelbach
David Mizrahi
Matan Hayouka
Yitamar Navott

Igor Katz,
Head of Professional Dept.

SHIMONOV & Co.
law firm

מגדלי הארבעה, מגדל דרומי, קומה 34
רחוב הארבעה 30, תל אביב 6473926
HaArba'a Towers, South Tower, 34th fl.
30 HaArba'a St., Tel Aviv 6473926
טל: 972-3-6111000 פקס: 972-3-6133355
דוא"ל: mail@shimonov.com

www.shimonov.com

ישראל שמעונוב
אמיר ברטוב
דודי ברלנד
ניר כהן שסון
אורן אלקבץ
יונתן רובינוב
עינה וקסלר
קורין ביטון
לירון עזריאל
שמרית מלמן
רן פלדר
ברק ברוך
איילת ברקוביץ
בנימין בן זמרה
נמרוד זוהר
בן פלג
עידו לכמן
יונתן גלבך
דוד מזרחי
מתן חיוקה
איתמר נבות

איגור כץ,
מנהל מחלקה מקצועית

לכבוד
ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ
רחוב מנופים 2,
הרצליה

תל אביב, 30 בינואר 2019
מספרנו: 2707

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של ישראל-קנדה (ט.ר.) בע"מ (להלן: "תשקיף מדף" ו-"החברה"),
בהתאמה

לבקשתכם, הריני לאשר בזאת בקשר לתשקיף המדף, כי למועד תשקיף המדף הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

לירון עזריאל, עו"ד בן פלג, עו"ד

שמעונוב ושות' - עורכי-דין

10.2 הוצאות ההנפקה
הסכום המשוער של כל ההוצאות הקשורות בפרסום תשקיף מדף זה הוא כ-290 אלפי ש"ח. בנוסף, במועד גיוס ההון על פי דוח הצעת המדף, אם וככל שיפורסם, תהיינה לחברה הוצאות נוספות הקשורות בהצעת ניירות הערך שיוצעו על פי דו"ח הצעת המדף.

10.3 דמי עמלות בקשר לניירות ערך המוצעים וניירות ערך אחרים
החברה לא שילמה ולא קיבלה על עצמה התחייבות לשלם עמלה על ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה. כמו כן החברה לא שילמה או התחייבה לשלם בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה.

10.4 הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים
בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה למזומנים.

10.5 עיון במסמכים
עותק מהתשקיף וכן מכל חוות דעת הנזכרת בתשקיף וכן תקנון ההתאגדות של החברה ניתנים לעיון באתר ההפצה של רשות ניירות ערך www.magna.isa.gov.il ובמשרדי החברה ברחוב מנופים 2, הרצליה, בשעות העבודה המקובלות.

פרק 11 – חתימות

החברה:

ישראל-קנדה (ט.ר) בע"מ

הדירקטורים:

אסף טוכמאיר

ברק רוזן

מירב סיגל (דב"תית)

אלדד אברהם (דח"צ)

אורית סתיו (דח"צית)
