



## תשקיף מדף של ישרם חברה להשקעות בע"מ ("החברה")

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין, ובכללם: מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (והכל לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של ניירות ערך של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת) (יחדיו: "ניירות הערך"). בנוסף, החברה תוכל להציע ניירות הערך תוך כדי המסחר בבורסה (מנגנון ATM).

הצעתם של ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תעשה בהתאם להוראות סעיף 23 א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 באמצעות דוחות הצעת מדף, 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 העלולים להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה הינם כדלקמן: (א) **סיכונים מאקרו**: מצב המשק בישראל; מצב ביטחוני מדיני; שינויים בשער החליפין של דולר ארה"ב; שינויים במדד המחירים לצרכן; עלייה בעלות גיוס הון; הליכי תכנון ובניה במוסקבה, רוסיה; (ב) **סיכונים ענפיים**: היקפי הביקושים בענף הנדל"ן; שינוי בתשומות הבנייה; ביטוח נזקי רעידת אדמה; דיני המס; תנודתיות מחירי מכירה והשכרה; תחרות; חוקי תכנון ובנייה; (ג) **סיכונים ייחודיים לחברה**: איתנות שוכרים. לפרטים אודות גורמי הסיכון המפורטים לעיל ר' סעיף 1.22 לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2018, שפרסמה החברה ביום 20 במרץ 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-024475), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבודים מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על שני נכסים של עוגן נדל"ן מניב בע"מ. לפרטים ר' סעיף 1.5.4 לתשקיף המדף. יתר סדרות אגרות החוב הקיימות נכון למועד תשקיף המדף אינן מובטחות בשעבוד כלשהו.

לפרטים אודות מגבלות פיננסיות והתחייבויות אשר נטלה על עצמה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה, אשר עשויות להגביל חלוקת דיבידנד על ידי החברה, ר' באור 22 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018, הנכללים בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה, כמפורט בפרק 8 לתשקיף המדף.

נכון למועד תשקיף מדף זה, אגרות החוב של החברה מסדרות יא', יג', יד' ו- טז' (שאינן מובטחות בשעבודים) מדורגות על ידי Standard & Poor's Maalot ("מעלות") בדירוג iiAA- באופן דירוג יציב, ואגרות החוב מסדרה טו' (המובטחות בשעבודים, כאמור לעיל) מדורגות על ידי מעלות בדירוג iiAA באופן דירוג יציב. כמו כן, אגרות החוב של החברה מדורגות על ידי מידרוג בע"מ ("מידרוג") בדירוג Aa3 באופן דירוג יציב. לפרטים נוספים אודות הדירוג שניתן לאגרות החוב של החברה על ידי מעלות ומידרוג ר' דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 6 בפברואר 2019 ו- 12 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2019-01-010924 ו- 2018-01-121092, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

עותק מתשקיף מדף זה עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il) ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו: [www.maya.tase.co.il](http://www.maya.tase.co.il).

תאריך התשקיף: 17 באפריל 2019

## תוכן העניינים

<u>עמוד</u>		<u>סעיף</u>
	<b><u>מבוא</u></b>	<b>.1</b>
1-א	הגדרות	<b>1.1</b>
1-א	כללי	<b>1.2</b>
1-א	היתרים ואישורים	<b>1.3</b>
2-א	הון המניות	<b>1.4</b>
2-א	אגרות חוב שבמחזור	<b>1.5</b>
3-א	הצעת ניירות הערך	<b>1.6</b>
	<b><u>הון המניות של החברה והמחזיקים בו</u></b>	<b>.2</b>
1-ב	הון המניות לתאריך תשקיף המדף	<b>2.1</b>
1-ב	השינויים שחלו בהון הרשום, המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים האחרונות שקדמו לתאריך תשקיף המדף (בש"ח ע.נ.).	<b>2.2</b>
1-ב	החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה ובעלי השליטה בחברה	<b>2.3</b>
2-ב	תחום שערי מניות החברה בבורסה	<b>2.4</b>
	<b><u>הזכויות הנלוות למניות החברה</u></b>	<b>.3</b>
1-ג	הזכויות הנלוות למניות	<b>3.1</b>
1-ג	הוראות נוספות מתקנון החברה	<b>3.2</b>

	<b><u>תיאור עסקי החברה</u></b>	<b>4</b>
1-ד	כללי	<b>4.1</b>
1-ד	דו"ח הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31.12.2018	<b>4.2</b>
	<b><u>חברות בנות וקשורות של החברה</u></b>	<b>5</b>
1-ה	חברות בנות או קשורות של החברה ליום 31.12.2018	<b>5.1</b>
1-ה	תמצית נתונים של חברות בנות וקשורות לפי הדו"חות הכספיים ליום 31.12.2018	<b>5.2</b>
2-ה	הכנסות (הוצאות) של החברה מחברות בנות וקשורות	<b>5.3</b>
3-ה	פרטים עיקריים על החברות הפעילות בקבוצת ישרס	<b>5.4</b>
	<b><u>ניהול החברה</u></b>	<b>6</b>
1-ו	דירקטוריון החברה	<b>6.1</b>
1-ו	נושאי משרה בכירה בחברה	<b>6.2</b>
1-ו	הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה	<b>6.3</b>
2-ו	פרטים נוספים	<b>6.4</b>
	<b><u>בעלי עניין בחברה</u></b>	<b>7</b>
1-ז	תגמולים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין בחברה	<b>7.1</b>
1-ז	עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	<b>7.2</b>
1-ז	ניירות ערך המוחזקים על ידי בעלי עניין ו/או על ידי נושאי משרה בכירה	<b>7.3</b>

ח-1	<b><u>דוחות כספיים ליום 31.12.2018 ודוח אירועים</u></b>	<b>.8</b>
	<b><u>פרטים נוספים</u></b>	<b>.9</b>
ט-1	חוות דעת משפטית	<b>9.1</b>
ט-2	דמי עמילות והקצאת ניירות ערך	<b>9.2</b>
ט-2	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים בשנתיים האחרונות	<b>9.3</b>
ט-2	הערכות שווי	<b>9.4</b>
ט-2	עיון במסמכים	<b>9.5</b>
י-1	<b><u>חתימות</u></b>	<b>.10</b>

**פרק 1 – מבוא****הגדרות**

1.1

בתשקיף מדף זה להלן תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם :

"החברה" או "ישרס" - ישרס חברה להשקעות בע"מ.

"קבוצת ישרס" או "הקבוצה" - ישרס לרבות כל החברות המאוחדות שלה, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

"רסקו מגורים" – רסקו מגורים בע"מ (לשעבר אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ) לרבות כל החברות המאוחדות שלה, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

"עוגן" - עוגן נדל"ן מניב בע"מ.

"רסקו" - רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ לרבות כל החברות המאוחדות שלה, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

"הדו"ח התקופתי" - הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2018, שפרסמה החברה ביום 20 במרץ 2019 (מספר אסמכתא : 2019-01-024475).

"הדו"ח התקופתי לשנת 2017" - הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2017, שפרסמה החברה ביום 20 במרץ 2018 (מספר אסמכתא : 2018-01-026539).

"חוק החברות" - חוק החברות, התשנ"ט-1999, על תקנותיו.

"חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.

"תקנות הצעת מדף" - תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005.

"הבורסה" - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

**תיאור פעילות החברה ונתוניה נעשה על בסיס מאוחד, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.**

**כללי**

1.2

החברה נוסדה ב- 2 למרץ 1950 כחברה פרטית וביום 14 ביולי 1950 הפכה לחברה ציבורית. ב- 31 בדצמבר 1987 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

**היתרים ואישורים**

1.3

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף ולפרסום התשקיף. תשקיף זה הינו תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א לחוק ניירות ערך, והצעת ניירות הערך לציבור במסגרת תשקיף המדף תעשה על פי דוח הצעת המדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף, שבו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה (להלן: "דוח הצעת המדף").

**אין בהיתר של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.**

החברה פנתה אל הבורסה בבקשה למתן אישור עקרוני לרישומם למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף זה ואשר יוצעו, ככל שיוצעו, על פי דוחות הצעת מדף (להלן יחדיו: "ניירות הערך המוצעים"), והבורסה נתנה את האישור העקרוני לכך. מתן האישור העקרוני כאמור, אינו

מהווה אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר, והרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף. אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על פי דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על פי דוח הצעת המדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על פי דוח הצעת המדף.

**אין לראות באישור העקרוני האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או שלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף זה או שיוצעו (ככל שיוצעו) באמצעות דוח הצעת מדף.**

<b>הון מניות</b>	<b>1.4</b>
<b><u>הון המניות של החברה לתאריך התשקיף</u></b>	<b>1.4.1</b>
הון המניות הרשום של החברה הינו 10,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת.	
הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 5,403,896 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה.	
<b><u>הון עצמי ליום 31 בדצמבר 2018 (אלפי ש"ח)<sup>1</sup></u></b>	<b>1.4.2</b>
הון המניות	175,421
קרנות הון	397,964
יתרת רווח	2,147,884
זכויות שאינן מקנות שליטה	195,869
	<b><u>2,917,138</u></b>
<b><u>אגרות חוב במחזור</u></b>	<b>1.5</b>
<b>1.5.1</b>	
למועד תשקיף המדף קיימות 5 סדרות של אגרות חוב שהנפיקה החברה ושעדיין במחזור (סדרות יא', יג', יד', טו' ו- טז'), כמפורט בחלק ו' ("גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב") לדוח הדירקטוריון של החברה בפרק ב' לדו"ח התקופתי המצ"ב גם לתשקיף המדף בפרק 4, אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.	
<b>1.5.2</b>	
לתיאור הבטחת אגרות החוב (סדרות יא', יג', יד', טו' ו- טז') של החברה על דרך שעבוד שלילי ר' סעיף 11.2 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יא') של החברה שצורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 10 בינואר 2013, סעיף 5.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב של אגרות החוב (סדרה יג') של החברה שצורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 27 בנובמבר 2013, סעיף 5.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יד') של החברה שצורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 12 ביולי 2015, סעיף 5.6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה טו') של החברה שצורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 3 באוגוסט 2016 וסעיף 5.7 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה טז') של החברה שצורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 28 במאי 2017.	
<b>1.5.3</b>	
התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה, אשר הונפקו באמצעות דוח הצעת מדף של החברה מיום 3 באוגוסט 2016, מובטחות בשעבודים מדרגה ראשונה וללא הגבלה	

<sup>1</sup> לאחר יום 31 בדצמבר 2018 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך כולל של כ- 37,827 אלפי ש"ח.

בסכום על שני נכסים של עוגן. לפרטים אודות אגרות חוב (סדרה טו') של החברה לרבות השעבודים האמורים לעיל ר' חלק ו' ("גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב") לדוח הדירקטוריון של החברה בפרק ב' לדו"ח התקופתי המצי"ב גם לתשקיף המדף בפרק 4, אשר המידע האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

### הצעת ניירות הערך

1.6

על פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו לציבור על פי דוח הצעת מדף מניות רגילות של החברה, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (והכל לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של ניירות ערך של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת). בנוסף, החברה תוכל להציע ניירות הערך תוך כדי המסחר בבורסה (מנגנון ATM).

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף תעשה בהתאם להוראות תקנה 23א לחוק ניירות ערך באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, והכל בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה כפי שיהיו באותה עת.

## פרק 2 - הון המניות של החברה והמחזיקים בו

2.1

### הון המניות לתאריך תשקיף המדף

הון המניות הרשום של החברה הוא 10,000,000 (עשרה מיליון) ש"ח והוא מחולק ל- 10,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. הון המניות המונפק והנפרע של החברה הוא 5,403,896 ש"ח והוא מחולק ל- 5,403,896 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

2.2

### השינויים שחלו בהון הרשום, המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים האחרונות שקדמו לתאריך תשקיף מדף זה (בש"ח ע.ג.)

בשלוש השנים שקדמו למועד תשקיף מדף זה, לא חלו שינויים בהון הרשום של החברה.

בשלוש השנים שקדמו למועד תשקיף מדף זה, לא חלו שינויים בהון המונפק של החברה, למעט הנפקת 204,890 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה שהונפקו באמצעות דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 30 באפריל 2017, המהוות כ- 3.92% מהונה המונפק והנפרע של החברה לאחר ההקצאה (לא כולל מניות רדומות שהיו מוחזקות אותה עת על ידי החברה עצמה). לפרטים נוספים ר' דוח הצעת המדף ודוח מיידי אודות תוצאות ההנפקה שפרסמה החברה בימים 30 באפריל 2017 ו- 3 במאי 2017, בהתאמה (מס' אסמכתא: 2017-01-044409 ו- 2017-01-045093, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה. לאחר השינוי האמור, ההון המונפק והנפרע של החברה היה 5,403,896 ש"ח (כולל 179,320 מניות רדומות שהיו מוחזקות על ידי החברה עצמה, טרם מכירתן כמפורט להלן).

יצוין, כי ביום 19 בדצמבר 2017 מכרה החברה, במסגרת עסקה מחוץ לבורסה, 179,320 מניות רדומות של החברה (שהיו מוחזקות על ידי החברה עצמה) למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, שהיו לאחר מכירתן כ- 3.32% מהונה המונפק והנפרע של החברה לאחר המכירה. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בדצמבר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-117933), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

2.3

### החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה ובעלי השליטה בחברה

לפרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, אודות החזקות בעלי העניין המחזיקים בניירות הערך של החברה סמוך למועד תשקיף מדף זה, ר' דיווח מיידי שפרסמה החברה אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 3 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-032185), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה בחברה הינה ערד השקעות ופיתוח תעשייה בע"מ, חברת האם של החברה (להלן: "ערד"). לאור הפירוט האמור בדיווח המיידי שפרסמה החברה אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 3 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-032185), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה, החברה רואה בה"ה שלמה איזנברג<sup>1</sup>, אלי רוזנגרטן (חתנו של מר רודולף שפיצר ז"ל), ליאו שפיצר (בנו של מר רודולף שפיצר ז"ל), מיכאל שפיצר (בנו של מר רודולף שפיצר ז"ל) ופליסיה רוזנגרטן (בתו של מר רודולף שפיצר ז"ל ורעייתו של מר אלי רוזנגרטן), דרך החזקותיהם בערד, חברת האם של החברה, כבעלי השליטה בחברה. לפרטים אודות ההסכם הקיים בין הצדדים ביחס למניותיהם בערד, ר' הדיווח המיידי האמור.

<sup>1</sup> בהתאם להגדרת "החזקה" שבסעיף 1 לחוק ניירות ערך רואים את גב' תרזה איזנברג, רעייתו של מר שלמה איזנברג, כמחזיקה יחד עם מר שלמה איזנברג, ולפיכך כבעלת שליטה בחברה.



תחום שערי מניות החברה בבורסה

להלן נתונים על השער הגבוה והנמוך ביותר של מניות החברה החל מיום 1.1.2017 ועד סמוך לפני פרסום תסקיף מדף זה (הנתונים הינם באגורות למניה ומציינים את שער הנעילה המתואם בבורסה)<sup>(1)</sup>:

2017		2018		2019 <sup>(2)</sup>		
התאריך	השער	התאריך	השער	התאריך	השער	
12.12.2017	41,453.84	28.01.2018	44,212.36	15.04.2019	52,300.00	השער הגבוה
08.01.2017	32,654.61	24.12.2018	37,112.21	14.01.2019	39,064.97	השער הנמוך

(1) אם שער המניות הגבוה/הנמוך היה זהה במשך מספר ימים, צוין התאריך המאוחר מביניהם.

(2) סמוך למועד פרסום תסקיף מדף זה.

סמוך למועד פרסום תסקיף מדף זה, היה שעה של מנית החברה בבורסה 52,300 אגורות.

## פרק 3 - הזכויות הנלוות למניות החברה

- 3.1 הזכויות המלוות למניות**
- הזכויות הנלוות למניות החברה מובאות בסעיף זה להלן בדרך של הפניה לתקנון ההתאגדות של החברה, כפי שפרסמה החברה בדוח מיידי ביום 31 בדצמבר 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-048178) (להלן: "התקנון").
- 3.1.1** לפירוט הוראות התקנון בדבר זכויות הנלוות למניות בקשר עם השתתפות והצבעה באסיפות כלליות ובאסיפות סוג, מינוי דירקטורים, השתתפות ברווחי החברה (חלוקת דיבידנד) והשתתפות בחלוקת רכוש בעת פירוק או חיסול, ר' תקנות 5, 126-138 ו-147-149 לתקנון.
- 3.1.2** לפירוט הוראות התקנון בדבר חילוט ועיכובן של מניות, ר' תקנות 24-34 לתקנון.
- 3.1.3** לפירוט הוראות התקנון בדבר הרכב הדירקטוריון, אופן מינוי הדירקטורים, משך כהונתם, סיום כהונתם ושכרם, ר' תקנות 77-87 לתקנון.
- 3.1.4** לפירוט הוראות התקנון בדבר כינוס אסיפות כלליות, אופן כינוסן, זכויות לקבלת הודעות על אסיפות כלליות, לרבות זכות השתתפות והצבעה בהן, המניין החוקי הדרוש בהן והרוב הנדרש להחלטה בהן, ויושב ראש האסיפה, ר' תקנות 57-76 לתקנון.
- 3.1.5** לפירוט הוראות התקנון בנוגע להעברת מניות, ר' תקנות 35-46 לתקנון.
- 3.1.6** לפירוט הוראות התקנון בנוגע לתעודות מניה, ר' תקנות 13-16 לתקנון.
- 3.1.7** לפירוט הוראות התקנון בנוגע לקבלת הודעות מהחברה, ר' תקנות 139-143 לתקנון.
- 3.1.8** לפירוט הוראות התקנון בנוגע להגדלת הון, איחוד הון, חלוקת הון והקטנת הון, ר' תקנות 53-56 לתקנון.
- 3.1.9** לפירוט הוראות התקנון בנוגע להנפקה, הקצאה ורישום מניות, לרבות אפשרות לשינוי זכויות הנלוות למניות, ר' תקנות 6-12 לתקנון.
- 3.2 הוראות נוספות מתקנון החברה**
- 3.2.1** תקנה 61 לתקנון קובעת כי שני חברים הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח והמחזיקים יחד לפחות 25% מקולות הצבעה של החברה יהוו מניין חוקי.
- 3.2.2** תקנה 62 לתקנון קובעת כי במידה ובאסיפה נדחית לא ימצא המניין החוקי שלעיל יהוו מניין חוקי כל שני חברים.
- 3.2.3** תקנה 63 לתקנון קובעת כי יושב ראש הדירקטוריון ישב בראש כל אסיפה כללית. אם אין יושב ראש כזה או אם באסיפה כלשהי אין הוא נוכח תוך 15 דקות ממועד תחילת האסיפה, או אם אין הוא חפץ לשמש כיושב ראש, יבחרו מתוכם החברים הנוכחים חבר לשמש כיושב ראש.
- 3.2.4** תקנה 78(1) לתקנון קובעת כי הדירקטורים ייבחרו באסיפה כללית רגילה ויכהנו עד לתום האסיפה הכללית הרגילה שתבוא לאחר האסיפה שבה נבחרו. לא נבחרו דירקטורים באסיפה הכללית, ימשיכו בכהונתם הדירקטורים שנבחרו באסיפה הקודמת, אלא אם כן ביקש מי מהם בכתב שלא להמשיך בכהונתו או למנותו מחדש.
- 3.2.5** תקנה 82(1) לתקנון קובעת כי הדירקטוריון רשאי למנות דירקטור לדירקטוריון החברה במקום דירקטור שמשרתו התפנתה מכל סיבה שהיא, וכן דירקטור נוסף, גם אם לא נתפנתה משרתו של

דירקטור אחר, ובלבד שעל ידי מינוי כאמור לא יעלה מספר חברי הדירקטוריון על 7 חברים. דירקטור שמונה כאמור יסיים את כהונתו בתום האסיפה הכללית השנתית שתתקיים לאחר מינויו ויוכל להתמנות שוב.

**3.2.6** תקנה 101 לתקנון קובעת כי החלטות הדירקטוריון תתקבלנה ברוב רגיל של קולות הדירקטורים הנוכחים ומצביעים בישיבה, ואשר לא נמנעו בהצבעה. היו הקולות בהצבעה שקולים, יהיה ליושב ראש הדירקטוריון קול נוסף.

**3.2.7** תקנות 144-146 לתקנון קובעות הוראות בעניין פטור, שיפוי וביטוח לנושאי המשרה בחברה.

**3.2.8** תקנה 147 לתקנון קובעת כי אישור מיזוג על פי חוק החברות או על פי דין אחר יהיה ברוב באסיפה כללית כאמור בסעיף 327(א) לחוק החברות או ברוב אחר שיידרש על פי הדין הנוגע בדבר.

**3.2.9** תקנה 103(5) לתקנון קובעת כי הדירקטוריון יהא רשאי למסור ולהעניק להנהלת החברה סמכויות המופעלות על ידיו על פי התקנון, כפי שימצא לנכון, ובכפוף להגבלות על אצילה הקבועות בסעיפים 92(א) ו-112 לחוק החברות ובתקנון. הדירקטוריון יהא רשאי להעניק סמכויות כאמור לפרק זמן מסוים ועל מנת שתופעלנה לאותן מטרות וצרכים, באותם קביעות, תנאים והגבלות, כפי שימצא למועיל. הדירקטוריון יהא רשאי לבטל, לשלול ולשנות את הסמכויות האמורות ולהוסיף עליהן, כולן או מקצתן.

## פרק 4 - תיאור עסקי החברה

### פללי

### 4.1

בהתאם לתקנה 44(א1) ותקנה 6 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, החברה מפנה לפרק א' ("תיאור עסקי החברה") בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2018, שפורסם ביום 20 במרץ 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-024475) (להלן: "הדו"ח התקופתי"). המידע הכלול בדו"ח התקופתי מובא כאן על דרך ההפניה.

עוד מפנה החברה לדיווחים המיידיים הבאים שפרסמה החל מיום 20 במרץ 2019 ועד למועד התשקיף:

תאריך	הדיווח	אסמכתא
24.03.2019	מצגת לשוק ההון	2019-01-025414
03.04.2019	בחינת האפשרות לפרסום דו"ח הצעת מדף להרחבת סדרות אגרות חוב של החברה (סדרה אחת או יותר)	2019-01-032788
04.04.2019	דוח מיידני בדבר דוח דירוג של חברת הדירוג מעלות בקשר עם הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יד')	2019-01-033130
04.04.2019	דוח מיידני בדבר דוח דירוג של חברת הדירוג מידרוג בקשר עם הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יד')	2019-01-033235
04.04.2019	תוצאות מכרז לשקיעים מסווגים בקשר עם הרחבת סדרה אגרות החוב (סדרה יד')	2019-01-033436
07.04.2019	דו"ח הצעת מדף להנפקת אגרות חוב (סדרה יד') בדרך של הרחבת סדרה סחירה	2019-01-033871
08.04.2019	תוצאות הנפקת אגרות חוב (סדרה יד') בדרך של הרחבת סדרה סחירה	2019-01-034903
08.04.2019	דוח מיידני בדבר מצבת הון ומרשם ניירות ערך עדכניים בהמשך להנפקת אגרות חוב (סדרה יד') בדרך של הרחבת סדרה סחירה	2019-01-034906
10.04.2019	דוח משלים לדוח מיידני בדבר מצבת הון ומרשם ניירות ערך עדכניים בהמשך להנפקת אגרות חוב (סדרה יד') בדרך של הרחבת סדרה סחירה	2019-01-035227

### דו"ח הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31.12.2018

### 4.2

הסברי הדירקטוריון למצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2018 מובאים בזאת בדרך של הפניה לדו"ח הדירקטוריון למצב ענייני החברה שצורף לדו"ח התקופתי (פרק ב' לדו"ח התקופתי).

**פרק 5 - חברות בנות וקשורות של החברה****חברות בנות או קשורות של החברה ליום 31.12.2018**

5.1

לפרטים בדבר החזקות החברה בחברות בנות וחברות קשורות, היקף השקעת החברה בהן והלוואות וערבויות שהעמידה החברה לכל אחת מהן, ר' ביאור ו' לדו"ח הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 וכן תקנה 11 בפרק ד' ("פרטים נוספים על החברה") לדו"ח התקופתי, המובאים כאן על דרך ההפניה.

**תמצית נתונים של חברות בנות וקשורות (פעילות) לפי הדו"חות הכספיים ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)**

5.2

הון עצמי		רווח (הפסד) נקי		רווח (הפסד) לפני מס		הכנסות		שם החברה
ליום		לשנת		לשנת		לשנת		
31.12.2017	31.12.2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	
26,481	36,957	14,861	10,476	19,236	13,504	16,132	17,138	דירות עם בע"מ
63,861	64,916	3,689	1,055	5,177	1,953	17,840	17,192	בני מיכל (עתודות) בע"מ
13,447	15,835	1,774	2,388	2,314	3,096	1,200	1,280	ישרס (נכסים ופיתוח) בע"מ
65,456	68,258	6,212	2,802	8,152	3,595	15,063	11,212	מועדון נווה אביב (כפר שמריהו) בע"מ
(4,115)	(4,265)	(146)	(150)	(146)	(150)	955	880	ישרס (ניהול ואחזקה) בע"מ
714,835	753,333	85,423	118,498	75,834	112,158	71,090	65,364	ג.ט.י הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ
332,460	362,657	55,183	60,196	72,481	78,076	49,017	54,090	נכסי הר חוצבים בע"מ
217,895	293,426	16,803	75,531	27,413	101,288	119,519	30,410	רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ <sup>(1)</sup>
(248)	(340)	(87)	(92)	(87)	(92)	-	-	בני יונתן - אחזקת ניירות ערך בע"מ
31,411	31,651	621	240	800	300	-	-	חלקת נוף בע"מ
2,234,195	2,534,618	157,768	154,406	206,860	220,531	174,291	477,519	רסקו מגורים בע"מ (לשעבר אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ) <sup>(2)</sup>
1,104,759	1,221,566	123,728	116,807	161,198	148,942	168,350	172,850	עוגן נדל"ן מניב בע"מ
1,375	1,486	75	111	88	135	-	-	אוסיף מגורים בע"מ

<sup>(1)</sup> כולל חברות מאוחדות.<sup>(2)</sup> כולל חברות מאוחדות ובכללן עוגן נדל"ן מניב בע"מ אשר רסקו מגורים בע"מ מחזיקה ישירות 82.92% ממניותיה (ויתרתן, קרי 17.08%, מוחזקת ישירות על ידי החברה).

**הכנסות (הוצאות) של החברה מחברות בנות וקשורות (באלפי ש"ח)**

דמי ניהול		ריבית והצמדה (נומינלי)		דיבידנד		שם החברה המשלמת
בשנת		בשנת		בשנת		
2017	2018	2017	2018	2017	2018	
4,819	3,252	3,148	3,504	-	-	דירות עם בע"מ
3,968	3,564	17,029	18,669	-	-	בני מיכל (עתודות) בע"מ
394	266	507	582	-	-	ישרס (נכסים ופיתוח) בע"מ
1,800	1,800	(3,612)	(4,204)	7,000	-	מועדון נווה אביב (כפר שמריהו) בע"מ
-	-	2,819	3,058	-	-	ישרס (ניהול ואחזקה) בע"מ
729	640	-	-	37,000	59,200	ג.ט.י הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ
490	541	-	-	15,000	15,000	נכסי הר חוצבים בע"מ
1,800	1,800	16,673	12,251	-	-	רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ <sup>(1)</sup>
-	-	-	-	-	-	חלקת נוף בע"מ
-	-	(223)	(238)	-	-	בני יונתן - אחזקת ניירות ערך בע"מ
-	-	-	-	-	-	רסקו מגורים בע"מ (לשעבר אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ) <sup>(2)</sup>
-	1,300	2,243	2,173	-	-	עוגן נדל"ן מניב בע"מ
-	-	(63)	-	-	-	אוסף מגורים בע"מ

<sup>(1)</sup> כולל חברות מאוחדות.

<sup>(2)</sup> כולל חברות מאוחדות ובכללן עוגן נדל"ן מניב בע"מ אשר רסקו מגורים בע"מ מחזיקה ישירות 82.92% ממניותיה (ויתרתן, קרי 17.08%, מוחזקת ישירות על ידי החברה).

- 5.4 פרטים עיקריים על החברות הפעילות בקבוצת ישרס**
- 5.4.1 רסקו מגורים בע"מ (לשעבר אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ) (להלן: "רסקו מגורים")**
- פעילותה של הקבוצה בתחום הנדל"ן מבוצעת בין היתר באמצעות רסקו מגורים וחברות בנות שלה. לפרטים נוספים אודות רסקו מגורים ותחומי פעילותה ר' הדו"ח התקופתי. רסקו מגורים מחזיקה ישירות ב- 82.92% ממניותיה של עוגן נדל"ן מניב בע"מ (ויתרתו, קרי 17.08%, מוחזקת ישירות על ידי החברה).
- 5.4.2 רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ**
- נוסדה בשנת 1934. עוסקת במישרין ובאמצעות חברות בנות ביזום פיתוח ובניה של נדל"ן. לפרטים נוספים אודות רסקו ותחומי פעילותה ר' הדו"ח התקופתי.
- 5.4.3 דירות עם בע"מ**
- נוסדה בשנת 1946. בבעלות דירות עם הזכויות בנכסי מקרקעין כדלקמן: משרדים בת"א, חנויות בקרית יובל, אילת, קרית-ביאליק ואולם שמחות וחנויות ברב-מד (קריית מוצקין). פעילות ההשכרה, הניהול, הגביה והתפעול של החברה מבוצעת באמצעות דירות עם.
- 5.4.4 בני מיכל עתודות בע"מ**
- נוסדה בשנת 1962. בבעלות בני מיכל הזכויות בפרויקט "די מול" ושל מקרקעין ברכסים.
- 5.4.5 ישרס (ניהול ואחזקה) בע"מ**
- נוסדה בשנת 1977. עיקר עיסוקה של ישרס ניהול ואחזקה הינו כחברת האחזקה של נכס החברה "גן גלרס" בכרמיאל. פעילות הניהול והאחזקה מבוצעת על ידי עובדי החברה ועל ידי קבלני משנה.
- 5.4.6 חלקת נוף בע"מ**
- נוסדה בשנת 1963. בשנת 1981 נרכשה חלקת נוף מרסקו. בבעלות חלקת נוף קרקע בחיפה.
- 5.4.7 ישרס (נכסים ופיתוח) בע"מ**
- נוסדה בשנת 1974. בבעלות ישרס נכסים ופיתוח חנויות במרכז מסחרי ברב-מד (קרית מוצקין).
- 5.4.8 מועדון נוה אביב (כפר שמריהו) בע"מ**
- נוסדה בשנת 1951. בבעלות מועדון אביב ובניהולו בית-אבות בכפר שמריהו (לפרטים נוספים ר' סעיף 1.7.15 לפרק א' ("תיאור עסקי החברה")) לדו"ח התקופתי, אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה).
- 5.4.9 נכסי הר חוצבים בע"מ**
- נוסדה בשנת 1992. החברה מחזיקה, במישרין ובעקיפין, ב- 87% מהון המניות של נכסי הר חוצבים. בבעלות נכסי הר חוצבים הזכויות בפרויקט הר חוצבים, המיועד לתעשיות עתירות ידע, והמצוי באזור התעשייה הר חוצבים בירושלים.
- 5.4.10 ג.ט.י הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ**
- נוסדה בשנת 1991. בבעלות החברה 74% מזכויות ההון והשליטה בג.ט.י, והרשות לפיתוח ירושלים הינה בעלת יתרת 26% מההון והשליטה בג.ט.י. (לפרטים נוספים אודות הרשות לפיתוח

ירושלים ר' סעיף 1.7.14.1 לפרק א' ("תיאור עסקי החברה") לדו"ח התקופתי, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה).

ג.ט.י הינה בעלת הזכויות בגן הטכנולוגי במתחם מלחה בירושלים (לפרטים ר' סעיף 1.7.14.1 לפרק א' ("תיאור עסקי החברה") לדו"ח התקופתי, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה).

#### **5.4.11** בני יונתן – אחזקת ניירות ערך בע"מ

נוסדה בשנת 1994. מחזיקה ומנהלת באמצעות בני יונתן את ניירות הערך אותם היא רוכשת מעת לעת.

#### **5.4.12** אוסיף מגורים בע"מ

אוסף מגורים נוסדה בשנת 2006. אוסיף מגורים מחזיקה במלוא הון המניות המונפק של אוסיף מרום נווה בע"מ, אשר בנתה את פרויקט מרום נווה שבנייתו הסתיימה.

#### **5.4.13** עוגן נדל"ן מניב בע"מ

עוגן נוסדה בשנת 1956 והיא פעילה בתחום הנדל"ן המניב בישראל. 82.92% ממניותיה של עוגן מוחזקות על ידי רסקו מגורים ויתרתן, קרי 17.08%, מוחזקות ישירות על ידי החברה. לפרטים אודות תחום הנדל"ן המניב של החברה ר' סעיף 1.7 לפרק א' ("תיאור עסקי החברה") לדו"ח התקופתי, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.



## פרק 6 - ניהול החברה

- 6.1 דירקטוריון החברה**
- 6.1.1** למצבת הדירקטורים המכהנים בחברה למועד תשקיף מדף זה, ר' דוח מיידי בדבר מצבת נושאי משרה בכירה בחברה מיום 20 במרץ 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-024481), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.
- 6.1.2** לפרטים אודות הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה למועד תשקיף מדף זה, ובכלל זה הדירקטורים החיצוניים המכהנים, ר' תקנה 26 בפרק ד' ("פרטים נוספים על החברה") לדו"ח התקופתי, אשר האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה.
- 6.2 נושאי משרה בכירה בחברה**
- 6.2.1** למצבת נושאי המשרה הבכירה המכהנים בחברה למועד תשקיף מדף זה, ר' דוח מיידי בדבר מצבת נושאי משרה בכירה בחברה מיום 20 במרץ 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-024481), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.
- 6.2.2** לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה למועד תשקיף מדף זה, שאינם מכהנים כדירקטורים, ר' תקנה 26א' בפרק ד' ("פרטים נוספים על החברה") לדו"ח התקופתי, אשר האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה.
- 6.3 הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה**
- הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה, לרבות בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכר ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, אופן פעולת הדירקטוריון ומתן פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים ולנושאי המשרה, מובאות בתשקיף מדף זה בדרך של הפניה לתקנון ההתאגדות של החברה, כפי שפרסמה החברה בדוח מיידי ביום 31 בדצמבר 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-048178) (להלן: "התקנון").
- 6.3.1** לפירוט הוראות התקנון בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים, ר' תקנה 77 לתקנון.
- 6.3.2** לפירוט הוראות התקנון בדבר דרכי מינוי הדירקטורים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם וסיום כהונתם, ר' תקנות 84-78 ותקנות 111-106 לתקנון.
- 6.3.3** לפירוט הוראות התקנון בדבר שכר הדירקטורים, ר' תקנות 86-85 לתקנון.
- 6.3.4** לפירוט הוראות התקנון בדבר מינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, ר' תקנה 93 לתקנון.
- 6.3.5** לפירוט הוראות התקנון בדבר אופן פעולת הדירקטוריון החברה, ר' תקנות 102-95 לתקנון.
- 6.3.6** לפירוט הוראות התקנון בדבר מתן פטור, שיפוי וביטוח לדירקטורים ונושאי המשרה, ר' תקנות 144-146 לתקנון.
- 6.4 פרטים נוספים**
- עורך דין ההנפקה: עו"ד יהונתן גלר, המכהן נכון למועד תשקיף המדף כיועץ המשפטי ומזכיר החברה, רחוב הר סיני 3, תל אביב - יפו.
- רואי חשבון: קוסט פורר גבאי את קסירר, רחוב עמינדב 3, תל אביב - יפו.
- המשרד הרשום של החברה: רחוב הר סיני 3, תל אביב - יפו.

## פרק 7 - בעלי עניין בחברה

- 7.1 תגמולים לנושאי משרה בכירה ולבעלי עניין בחברה**
- 7.1.1** לפרטים אודות התגמולים שניתנו בגין השנים 2017 ו-2018 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה (ובהם כלולים גם שלושת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה עצמה), וכן פרטים בדבר תגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה, ר' תקנה 21 בפרק ד' ("פרטים נוספים על החברה") לדו"ח התקופתי לשנת 2017 ולדו"ח התקופתי, בהתאמה, אשר האמור בהן מובא כאן על דרך ההפניה.
- 7.1.2** לפרטים אודות ביטוח, פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, ר' תקנה 29א בפרק ד' ("פרטים נוספים על החברה") לדו"ח התקופתי, אשר האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה.
- 7.1.3** ביום 19 במרץ 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, ועל אף התנגדות האסיפה הכללית של החברה, את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה, בהתאם לתיקון 20 לחוק החברות. לפרטים נוספים, לרבות מדיניות התגמול העדכנית שאושרה כאמור, ר' דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיום 27 בנובמבר 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-132181), דוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 4 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-001821), וכן דוח מיידי בדבר אישור מדיניות התגמול על ידי דירקטוריון החברה מיום 20 במרץ 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-025818), אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.
- 7.2 עסקאות עם בעלי השליטה בחברה**
- 7.2.1** לפרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורו, או שהיה לו תוך שנתיים שקדמו לתאריך תשקיף מדף זה או שהינן בתוקף לתאריך תשקיף מדף זה, בעסקה שהחברה, או חברה בת שלה או חברה קשורה שלה, הן צד לה, ר' תקנה 22 בפרק ד' לדו"ח התקופתי, אשר האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה.
- 7.2.2** לפרטים בדבר פוליסת ביטוח נושאי משרה, אשר במסגרתה מבוטח גם מר שלמה איזנברג, יו"ר דירקטור החברה ומבעלי השליטה בחברה, וכן כתב שיפוי לו זכאי מר איזנברג, ר' תקנה 29א בפרק ד' ("פרטים נוספים על החברה") לדו"ח התקופתי, אשר האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה.
- 7.3 ניירות ערך המוחזקים על ידי בעלי עניין ו/או על ידי נושאי משרה בכירה בחברה**
- למועד תשקיף מדף
- לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, נכון למועד תשקיף המדף, ר' דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 באפריל 2019 אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (מס' אסמכתא: 2019-01-032185), וכן דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 3 באפריל 2019 אודות מי שחדלו להיות בעלי עניין (מס' אסמכתא: 2019-01-032824 ו-2019-01-032827), אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.
- למועד שקדם ב-12 חודשים לתאריך תשקיף המדף
- לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה, נכון למועד שקדם ב-12 חודשים לתאריך תשקיף המדף, ר' דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 באפריל 2018 אודות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (מס' אסמכתא: 2018-01-034702), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

## **פרק 8 – דוחות כספיים ליום 31.12.2018 ודוח אירועים**

- 8.1** בהתאם לתקנות 60ב, 60ד ו-6 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף"), החברה מפנה לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 של החברה, כפי שנכללו בפרק ג' לדו"ח התקופתי (כהגדרתו בפרק 1 לתשקיף מדף זה), לרבות הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה לאותו מועד (להלן יחד: "הדוחות הכספיים"). המידע הכלול בדוחות אמורים, מובא כאן על דרך ההפניה.
- 8.2** בהתאם לתקנה 60ה לתקנות פרטי תשקיף, הדוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בהתאם לתקנות 9ב לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"), כפי שנכלל במסגרת הדו"ח התקופתי, מובא כאן על דרך ההפניה.
- 8.3** מצורף מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה, שבו נכללת הסכמתו של רואה החשבון המבקר לכלול בתשקיף המדף, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואה החשבון המבקר לדוחות הכספיים וכן את דוח רואה החשבון המבקר על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי לכל אחד מהדוחות המנויים בסעיפים 8.1 ו-8.2 לעיל.
- 8.4** בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף לתשקיף המדף דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, קרי מיום 20 במרץ 2019, ועד למועד הסמוך לתאריך תשקיף המדף.

15 באפריל 2019

לכבוד  
הדירקטוריון של  
ישרס חברה להשקעות בע"מ ("החברה")

ג.א.נ.,

**הנדון: תשקיף של ישרס חברה להשקעות בע"מ המיועד להתפרסם בחודש אפריל 2019**

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

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 20 במרס 2019 על הדוחות הכספיים מאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו- 2016.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 20 במרס 2019 על מידע כספי נפרד של החברה לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2018, 2017 ו- 2016.
- (3) דוח רואה חשבון המבקר מיום 20 במרס 2019 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון



15.04.2019

### דוח אירועים

#### בהתאם לתקנה 56 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969

לא חלו אירועים מהותיים לאחר מועד חתימות הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 (קרי, 20 במרץ 2019) ועד מועד הגשת תשקיף המדף, למעט כמפורט להלן:

1. בהמשך לאמור בסעיף 1.8.10.5(ב) בפרק א' לדו"ח התקופתי ('תיאור עסקי התאגיד'), ובאור 26(ג)(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 שצורפו כפרק ג' לדו"ח התקופתי, אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה, בסוף חודש מרץ 2019 חתמו החברה וימק"א על הסכם פשרה אשר מסיים את כל הסוגיות הפתוחות בין הצדדים (להלן: "הסכם הפשרה"). במסגרת הסכם הפשרה הוסכם בין היתר, כי מתחם A יוותר ברשות החברה. להסכם הפשרה לא צפויה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

2. ביום 7 באפריל 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת אגרות חוב (סדרה יד') של החברה בדרך של הרחבת סדרה סחירה. בהתאם לדוח הצעת המדף הנפיקה החברה 197,926,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יד'). לפרטים נוספים ר' דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 4 באפריל 2019, 7 באפריל 2019 ו- 8 באפריל 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-033436, 2019-01-033871, ו- 2019-01-034903, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

אורי פרוכטמן

מנהל כספים

שי טאובר

מנכ"ל

שלמה איזנברג

יו"ר הדירקטוריון

### קבוצת ישרם

רח' הר סיני 3,  
תל אביב 65816  
טל: 03-7130217  
פקס: 03-5606864  
www.rasco.co.il

## פרק 9 – פרטים נוספים

### חוות דעת משפטית

9.1

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:



16 באפריל 2019

לכבוד  
ישרס חברה להשקעות בע"מ  
רחוב הר סיני 3  
תל אביב

ג.א.נ.,

**הנדון:** תשקיף מדף של ניירות ערך של ישרס חברה להשקעות בע"מ ("החברה")

בהתייחס לתשקיף המדף שבנדון, הנני לחוות דעתי כי הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

אני מסכים שחוות דעת זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

יהונתן גלר, עו"ד

היועץ המשפטי ומזכיר החברה

### קבוצת ישרס

רח' הר סיני 3,  
תל אביב 65816  
טל: 03-7130217  
פקס: 03-5606864  
www.rascco.co.il

9.2

**דמי עמילות והקצאת ניירות ערך**

בשנתיים שקדמו למועד תשקיף מדף זה לא שילמה החברה ולא התחייבה לשלם עמלה כלשהי בקשר עם הנפקה של ניירות ערך על ידי החברה או הפצתם למעט עמלות כאמור ששולמו למשקיעים מסווגים ולמפיצים בקשר עם הנפקות לציבור על פי דוחות הצעת המדף שפרסמה החברה על פי תשקיף מדף של החברה מיום 3 במאי 2016 ושהתקופה להצעת ניירות ערך של החברה על פיו הוארכה ב- 12 חודשים נוספים<sup>1</sup>.

9.3

**הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים בשנתיים האחרונות**

בשנתיים שקדמו למועד תשקיף מדף זה החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים, למעט במסגרת הצעת רכש חליפין מלאה לאגרות חוב (סדרה יא') של החברה שהוחזקו בידי הציבור בתמורה לאגרות חוב (סדרה טז') של החברה (סדרה קיימת) (להלן: "הצעת רכש החליפין"). לפרטים נוספים ר' דוח הצעת המדף (המהווה גם מפרט הצעת רכש) בדרך של הצעת רכש חליפין מלאה שפרסמה החברה ביום 30 באפריל 2018 וכן דוח מידי בדבר תוצאות הנפקה על פי דוח הצעת המדף (המהווה גם מפרט הצעת רכש) שפרסמה החברה ביום 7 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-042484 ו- 2018-01-045487, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

9.4

**הערכות שווי**

לפרטים אודות הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד אשר שימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, ר' נספח א' לדו"ח הדירקטוריון למצב ענייני החברה שצורף לדו"ח התקופתי (פרק ב' לדו"ח התקופתי). בהתאם להוראות תקנה 62א(ג) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, יצוין כי תאריך התוקף של הערכות השווי כאמור קודם ביותר מ- 90 יום למועד תשקיף מדף זה. במהלך התקופה שמיום תאריך התוקף של הערכות השווי ועד למועד תשקיף מדף זה לא חלו שינויים מהותיים העשויים לשנות את מסקנות הערכות השווי כאמור.

9.5

**עיון במסמכים**

עותק מתשקיף מדף זה ומכל דו"ח, חוות דעת או אישור נזכרים בו וכן מתקנון ההתאגדות של החברה, ניתנים לעיון במשרדה הרשום של החברה ברחוב הר סיני 3, תל אביב – יפו, בשעות העבודה המקובלות. בנוסף, ניתן לעיין בתשקיף מדף זה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il) ובאתר האינטרנט של הבורסה שכתובתו: [www.maya.tase.co.il](http://www.maya.tase.co.il).

<sup>1</sup> ר' דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 8 באפריל 2018 (מספר אסמכתא: 2018-01-035185).

15 באפריל, 2019

מספרנו : 174-002 מ

לכבוד

**ישרס חברה להשקעות בע"מ**

א.ג.נ.,

**הנדון: הערכת שווי לנכס בקבוצת ישרס חברה להשקעות בע"מ**

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזה את הסכמתנו לישרס חברה להשקעות בע"מ ("החברה"), לכלול בדרך של הפניה בתשקיף המדף של החברה אשר עתיד להתפרסם בחודש אפריל 2019, ובכל דוחות הצעת המדף שיפורסמו מכוחו ("תשקיף המדף" ו- "דוחות הצעת המדף", בהתאמה) את הערכת השווי שבנדון, שנערכה למועד הקובע, יום 31.12.2015, ונחתמה על ידנו ("הערכת השווי") במועד כדלקמן:

מועד החתימה	הנכס
21.1.2016	גוש 30460 חלקה 15 הגן הטכנולוגי, מלחה, ירושלים

הערכת השווי צורפה לדוחות הכספיים של החברה נכון ליום 31.12.2015, ופורסמה ביום 20.3.2016, ואשר תכלול בדרך של הפניה בתשקיף המדף ובדוחות הצעת המדף.

בכבוד רב,

קונפורטי רפאל

כלכלן ושמאי מקרקעין



# עדי נאור - שמאות וניהול מקרקעין

## ADI NAOR - REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

### ADI NAOR

LIC. REAL ESTATE APPRAISER

### ASSAF SHAUL

LIC. REAL ESTATE APPRAISER

### OREN KATZ

LIC. REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

### MICHAEL AXELROD

LIC. REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

### OZ MAGOR

LIC. REAL ESTATE APPRAISER & ECONOMIST

### עדי נאור

שמאי מקרקעין

### אסף שאול

שמאי מקרקעין

### אורן כץ

שמאי מקרקעין וכלכלן

### מיכאל אקסלרוד

שמאי מקרקעין וכלכלן

### עוז מגור

שמאי מקרקעין וכלכלן

15 באפריל, 2019

לכבוד

ישרס חברה להשקעות בע"מ

א.ג.נ.,

### הנדון: הערכת שווי לנכס בקבוצת ישרס חברה להשקעות בע"מ

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזה את הסכמתנו לישרס חברה להשקעות בע"מ ("החברה"), לכלול בדרך של הפניה בתשקיף המדף של החברה אשר עתיד להתפרסם בחודש אפריל 2019, ובכל דוחות הצעת המדף שיפורסמו מכוחו ("תשקיף המדף" ו-"דוחות הצעת המדף", בהתאמה) את הערכת השווי שבנדון, שנערכה למועד הקובע, יום 31.12.2018, ונחתמה על ידנו ("הערכות השווי") במועד כדלקמן:

מועד החתימה	הנכס
13.03.2019	מבנים הבנויים על חלקה 6 בגוש 8739, פארק אפק, ראש העין

הערכת השווי צורפה לדוחות הכספיים של החברה נכון ליום 31.12.2018, ופורסמה ביום 20.03.2019, ואשר תכלל בדרך של הפניה בתשקיף המדף ובדוחות הצעת המדף.

בכבוד רב,  
עדי נאור  
שמאי מקרקעין



A.A.I. ISRAEL  
האקדמיה למחקר ויישום  
שמאות המקרקעין בישראל

מגדלי הארבעה - דרומי, רח' הארבעה 30 ת"א טל: 03-5757750 פקס: 03-5757753

תל אביב 6473926 [naor@adinaor.com](mailto:naor@adinaor.com)

**פרק 10 – חתימות**

**החברה**

ישרס חברה להשקעות בע"מ

\_\_\_\_\_

**הדירקטורים**

שלמה איזנברג

\_\_\_\_\_

יעל אפרון

\_\_\_\_\_

זאב וורמברנד

\_\_\_\_\_

שלמה זהר

\_\_\_\_\_

שמואל מסנברג

\_\_\_\_\_