

תשקיף מדף של חברת מבני תעשייה בע"מ

(בתשקיף זה: "החברה")

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות וניירות ערך מסחריים - 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.

לחברה ולסדרות אגרות החוב הלא מובטחות שלה (סדרות ט"ו עד י"ז ו-כ') ניתן דירוג ila+ עם אופק יציב ולאגרות החוב המובטחות בשעבוד על נכסי נדל"ן של החברה (סדרות י"ח-י"ט), דירוג ilaa עם אופק יציב, על ידי S&P מעלות בע"מ מיום 20.6.2018.

גורמי הסיכון העיקריים העלולים להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה הינם כדלקמן: סיכונים מאקרו: מצב המשק בישראל - ענף הנדל"ן הינו ענף מוביל במשק הישראלי וככזה הוא מהווה משקל מהותי בתוצר הלאומי הגולמי של מדינת ישראל. על רקע זה חשופות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן לסיכונים רבים ובראשם המחזוריות העסקית במשק. קיים קושי רב ביכולת הערכת השינויים במחזוריות זו. בין הגורמים המאקרו כלכליים העלולים להשפיע לרעה על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן ניתן למנות האטה בפעילות הכלכלית, ירידה בשיעור התעסוקה, שינויים בשיעור הריבית, מצב שוקי ההון, שיערי הריבית, המצב הביטחוני, הגאו-פוליטי ועוד. בשל אופי פעילות החברה בתחום הנכסים המניבים לסוגיו השונים, למצב המשק השפעה מהותית על מצב שוכרי החברה וכפועל יוצא השפעה על תוצאות פעילות החברה; עליה בשיעורי הריבית; שוק ההון - מאחר וחלק ממקורות המימון של החברה נובעים מגיוס הון וחוב בשוק ההון המקומי, לשינוי מגמות בשוק ההון בישראל שיקשו על החברה לגייס כספים השפעה על פעילות החברה; האטה כלכלית במדינות בחו"ל בהן פועלת החברה; שינויים בגורמים המאקרו כלכליים, כפי שתוארו לעיל, עלולים להשפיע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה. סיכונים ענפיים: שינויי ייעוד והסכמות רמ"י; חידוש חוזי חכירה; היצע שטחים להשכרה; ירידה בביקוש לשטחים; ירידה במחירי השכירות; ירידה בכושר תשלום של שוכרים; ייקור עלויות הבניה; שינויי חקיקה ותקינה, וירידה בביקוש לדירות מגורים עלולים לפגוע בתוצאות החברה. סיכונים ייחודיים לחברה: ריבית משתנה; בסיס הצמדה; ירידת שווי נכסי החברה - ירידה בשוויים של נכסי החברה עלולה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה עקב רישום נכסי החברה על-פי שוויים ההוגן בהתאם לתקני החשבונאות הבינלאומיים (IFRS15); חשיפה מטבעית; תלות במקורות מימון - פעילות החברה ממומנת בעיקר ממקורות חיצוניים. שינוי לרעה בתנאי העמדת ו/או חידוש אשראי קיים עלולה להביא לפגיעה מהותית בתוצאות החברה. קיומו של משבר אשראי עלול להשפיע על זמינות המימון הנדרש לחברה לביצוע השקעות ולמחזור חוב קיים; נזקי טרור; רעידת אדמה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.36 בפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2018 שפרסמה החברה ביום 20.3.2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-024619) המובא כאן על דרך הפנייה ("הדוח התקופתי לשנת 2018").

למגבלות על חלוקת דיבידנד, ראה סעיף 1.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018 וכן סעיף 4.7.1 לדוח מיידי שפרסמה החברה בדבר זימון אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 6.5.2019 (אסמכתא: 2019-01-043900), המובאים כאן על דרך ההפניה.

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.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 23 במאי 2019

תוכן עניינים

<u>פרק</u>	<u>עמוד</u>
1.	מבוא
1.1	הגדרות
1.2	כללי
1.3	היתרים ואישורים
1.4	הון מניות
1.5	אגרות חוב במחזור
2.	הון המניות של החברה והמחזיקים בו
2.1	הון המניות לתאריך התשקיף
2.2	שינויים שחלו בהון הרשום, המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף
2.3	החזקות בעלי עניין במניות החברה
2.4	השליטה בחברה
2.5	תחום שערי המניות של החברה בבורסה
2.6	התחייבות החברה בקשר עם הנפקה או הימנעות מהנפקת ניירות ערך
3.	הזכויות העיקריות הנלוות למניות החברה
3.1	הזכויות הנלוות למניות
3.2	הוראות נוספות מתקנון החברה
4.	תיאור עסקי החברה
4.1	כללי
4.2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2018
5.	חברות בנות וקשורות
5.1	ריכוז נתונים אודות חברות מוחזקות
5.2	השקעות החברה בחברות בנות וקשורות ליום 31.12.2018
5.3	תמצית נתונים של חברות בנות וקשורות לימים 31.12.2017 ו- 31.12.2018
5.4	הכנסות החברה מחברות בנות וקשורות
5.5	הלוואות בין החברה וחברות בנות וקשורות ליום 31.12.2018
5.6	פרטים אודות פעילותן של חברות בנות וקשורות של החברה ליום 31.12.2018
6.	ניהול החברה
6.1	דירקטוריון החברה
6.2	נושאי משרה בכירה בחברה
6.3	תמצית הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה
6.4	פרטים נוספים
7.	בעלי עניין בחברה
7.1	ריכוז תגמולים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין בחברה
7.2	עסקאות עם בעל השליטה בחברה

ז-1	עסקאות זניחות	7.3
ז-1	<u>החזקות ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה</u>	7.4
ח-1	דו"חות כספיים ודוח אירועים	.8
	פרטים נוספים	.9
ט-1	חוות דעת משפטית	9.1
ט-2	הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך עפ"י התשקיף ודמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים	9.2
ט-2	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים	9.3
ט-2	עיון במסמכים	9.4
י-1	חתימות	10

פרק 1 - מבוא

1.1.

הגדרות

"החברה" או "הקבוצה" - חברת מבני תעשייה בע"מ לרבות כל החברות המאוחדות שלה, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

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

1.2.

כללי

החברה נוסדה ביום 25 באוקטובר 1961 על ידי מדינת ישראל ונרשמה כחברה ציבורית. ביום 29 בפברואר 1988 פרסמה החברה לראשונה תשקיף ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה. בחודש מרץ 1993 מכרה מדינת ישראל את כל מניותיה בחברה והחברה חדלה להיות חברה ממשלתית.

1.3.

היתרים ואישורים

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

תשקיף זה הינו תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") והצעת ניירות ערך על פיו, אשר אינם מוצעים במועד זה, תיעשה על פי דוחות הצעת מדף אשר יוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2006 (להלן: "תקנות הצעת מדף"), בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה (להלן: "דוח הצעת מדף").

אין בהיתרה 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.

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") נתנה את אישורה העקרוני לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה ואשר יוצעו בדוחות הצעת מדף (להלן: "האישור העקרוני").

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

מתן האישור העקרוני של הבורסה בקשר לניירות הערך אשר יוצעו (אם יוצעו) על פי דוחות הצעת המדף אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך האמורים למסחר, והרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות ערך למסחר על פי דו"ח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

אין במתן האישור העקרוני כאמור משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך הנ"ל 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 הבקשה לרישום על פי דו"ח הצעת המדף.

1.4. הון מניות

1.4.1. הון המניות של החברה לתאריך התשקיף:

הון המניות הרשום של החברה הינו 1,000,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.
הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 447,117,318 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג.
כל אחת.¹

1.4.2. הון עצמי (מבוקר) ליום 31 בדצמבר 2018:

הון עצמי ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	
1,143,690	הון מניות
330,864	פרמיה על מניות
1,068,749	יתרת רווח
137,715	קרנות הון אחרות
(28,088)	התאמות הנובעות מתרגום דו"חות כספיים
(16,174)	קרן הון עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה
2,636,756	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
(22,887)	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,613,869	סה"כ הון

1.5. אגרות חוב במחזור

לפרטים בדבר אגרות החוב הסחירות של החברה (סדרות ט"ו - כ') שהינן במחזור בתאריך התשקיף, ראה נספח ד' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2018 המצורף בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2018, המובא כאן על דרך ההפניה.

¹ יצוין, כי ביום 26 במרץ 2019 התקשרה החברה בהסכם מיזוג עם כלכלית ירושלים בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("כלכלית"), לפיו תתמוג כלכלית עם ולתוך החברה בדרך של מיזוג סטטוטורי על פי הוראות הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות, כך שעם השלמת המיזוג תתחל כלכלית ללא פירוק ("המיזוג"). ביום 14 במאי 2019, אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המיזוג. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים שפרסמה החברה בימים 6.5.2019 ("דוח העסקה") ו-15.5.2019 (אסמכתאות: 2019-01-043900 ו-2019-01-046504, בהתאמה). יובהר, כי השלמת המיזוג כפופה להתקיימותם של התנאים המתלים המפורטים בסעיף 4.9 לדוח העסקה. ככל שיושלם המיזוג, ובהתאם לתנאיו הידועים נכון למועד תשקיף זה, תקצה החברה: (א) 569,666,584 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה לבעלי המניות הזכאים בכלכלית (כהגדרתם בדוח העסקה) בהתאם לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 5 במאי 2019 (אסמכתא: 2019-01-043108); ו- (ב) 3,870,000 אופציות (לא רשומות למסחר) הניתנות למימוש ל-3,870,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, למנכ"ל החברה, מר דוד זבידה (חלף האופציות אשר הוענקו לו בכלכלית).

פרק 2 - הון המניות של החברה והמחזיקים בו

2.1

הון המניות לתאריך התשקיף

הון המניות הרשום של החברה לתאריך התשקיף הוא 1,000,000,000 ש"ח ע.ג. מחולק ל- 1,000,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

הון המניות המונפק והנפרע של החברה לתאריך התשקיף הוא 447,117,318 ש"ח ע.ג. מורכב מ- 447,117,318 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.¹

2.2

שינויים שחלו בהון הרשום, המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף

בשלוש השנים הקודמות למועד תשקיף זה, לא חלו שינויים בהון הרשום של החברה, למעט הגדלת הונה הרשום של החברה ל- 1,000,000,000 ש"ח ע.ג. מחולק ל- 1,000,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, בהתאם לאישור האסיפה הכללית מיום 14 במאי 2019 (אסמכתא: 2019-01-043900 ו-2019-01-046504).

במהלך שלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף, לא חלו שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה, למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות הפעולה	מס' מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. שהוקצו / בוטלו	סה"כ הון מונפק בש"ח ע.ג. (מניות 1 ש"ח ע.ג.) לאחר השינוי ⁽¹⁾
13.4.2016	הנפקת זכויות בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 21 במרץ 2016 ²	97,452,158	439,271,132
19.7.2017	הנפקת מניות בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 19 ביולי 2017 ³	57,276,000	496,547,132
30.8.2017	ביטול מניות רדומות	49,429,814	447,117,318

(1) כולל 49,429,814 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה אשר הוחזקו על ידי החברה כמניות רדומות ואשר נכון למועד התשקיף בוטלו, כמפורט בטבלה לעיל.

2.3

החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה

¹ ראו בהקשר זה, העי"ש מס' 1 לסעיף 1.4.1 בפרק 1 לתשקיף זה וכן דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 5 במאי 2019 (אסמכתא: 2019-01-043108).

² לשינויים בהחזקותיהם של בעלי העניין ונושאי המשרה בחברה אשר נבעו מהנפקת הזכויות האמורה, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 10 ו-14 באפריל 2016 (אסמכתאות: 2016-01-045880 ו-2016-01-049357, בהתאמה).

³ לשינויים בהחזקות בעלי העניין בחברה אשר נבעו מהנפקת המניות האמורה, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 ביולי 2017 (אסמכתא: 2017-01-075423).

לפרטים בדבר ניירות ערך של החברה המוחזקים על ידי בעלי עניין ו/או נושאי משרה בכירה בסמוך למועד התשקיף ובמועד שקדם לו בשניים עשר חודשים, לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, ראה דוחות מיידים של החברה בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מימים 10.4.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-036277), 5.7.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-060873) ו- 7.4.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-033901).

השליטה בחברה

2.4

עד חודש פברואר 2016, בעלי השליטה בחברה היו ה"ה אליעזר פישמן ורעייתו גב' טובה פישמן, וכן מר אייל פישמן, גב' ענת מניפו וגב' רונית פישמן אופיר, ילדיו של מר פישמן, אשר החזיקו במניות החברה במישרין ובאמצעות כלכלית ירושלים בע"מ ("כלכלית ירושלים"), בעלת השליטה בחברה, בה הם החזיקו באמצעות חברות בשליטתם.

בחודש פברואר 2016 השלימה כלכלית ירושלים הנפקת מניות בהיקף של כ-753 מיליון ש"ח. בעקבות ההנפקה, דוללו החזקות בעלי המניות של כלכלית ירושלים, כפי שהיו עד לאותו מועד, בשיעור של כ-52% (ללא התחשבות באופציות למניות), לרבות החזקותיהם של מר אליעזר פישמן ובני משפחתו, אשר עד להנפקה זו החזיקו בכ-47.66% ממניות כלכלית ירושלים. נוכח האמור, במועד פרסום התשקיף, בעלת השליטה בחברה היא כלכלית ירושלים. למיטב ידיעת החברה, כלכלית ירושלים הינה חברה ללא בעל שליטה.

תחום שערי המניות של החברה בבורסה

2.5

להלן נתונים על השער הגבוה והנמוך של מניות החברה החל מיום 1.1.2017 ועד סמוך למועד תשקיף זה (הנתונים הינם באגורות)⁽¹⁾:

2.5.1

2017		2018		2019 ⁽²⁾		
התאריך	השער	התאריך	השער	התאריך	השער	
03/12/2017	550	03/01/2018 14/01/2018	570	16/5/2019	630.9	השער הגבוה ביותר
02/02/2017	436.2	08/05/2018	440	14/1/2019	491.8	השער הנמוך ביותר

(1) הנתונים לקוחים מאתר הבורסה, שכתובתו www.tase.co.il והינם בהתחשב בכל חלוקת דיבידנד או מניות הטבה, פיצול, איחוד הון או הצעה בדרך של זכויות, ככל שבוצעו כאלה בחברה. אם שער המניות הגבוה/הנמוך היה זהה במשך מספר ימים, צוין התאריך המאוחר מביניהם.

(2) עד ליום 19.5.2019

בתאריך 19.5.2019 היה שערה של מניית החברה בבורסה 630.6 אגורות.

התחייבות החברה בקשר עם הנפקה או הימנעות מהנפקת ניירות ערך

2.6

ביום 26 במרץ 2019 התקשרה החברה בהסכם מיזוג עם כלכלית ירושלים ("הסכם המיזוג"), לפיו תתמזג כלכלית ירושלים עם ולתוך החברה בדרך של מיזוג סטטוטורי על פי הוראות הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות, כך שעם השלמת המיזוג תתחל כלכלית ירושלים ללא

פירוק ("המיזוג"). ביום 14 במאי 2019, אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המיזוג. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים שפרסמה החברה בימים 6.5.2019 ("דוח העסקה") וביום 15.5.2019 (אסמכתאות: 2019-01-043900 ו- 2019-01-046504, בהתאמה).

יובהר, כי השלמת המיזוג כפופה להתקיימותם של התנאים המתלים המפורטים בסעיף 4.9 לדוח העסקה.

לפרטים בדבר המניות הרגילות והאופציות אשר תוקצינה ככל שיושלם המיזוג, ראו הע"ש מס' 1 לסעיף 1.4.1 בפרק 1 לתשקיף זה.

כמו כן, בהתאם להוראות הסכם המיזוג, התחייבה החברה, בין היתר, כי במהלך התקופה שתחילתה במועד חתימת הסכם המיזוג וסיומה במועד השלמת המיזוג או במועד ביטול הסכם המיזוג, למעט ובכפוף: (א) לקבוע במפורש בהסכם המיזוג; (ב) לכל דין או הסכם; או (ג) בהסכמה מראש ובכתב של כלכלית ירושלים, לא יבוצע שינוי כלשהו בהון המניות הרשום או המונפק והנפרע שלה שאינו נדרש לצורך ביצועו של הסכם המיזוג. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.7.1 לדוח העסקה.

פרק 3 - הזכויות העיקריות הנלוות למניות החברה

לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה, לרבות התנאים והשיעורים להשתתפות בחלוקת דיבידנד ומניות הטבה, הזכות להשתתף בחלוקת רכוש החברה בעת פירוקה, תנאי הפדיון של מניות הניתנות לפדיון, הזכות למינוי דירקטורים, הזכות לקבל הודעות על אספות בעלי המניות של החברה, לרבות זכות השתתפות והצבעה בהן והמניין החוקי הדרוש בהן, הגבלות על העברת מניות, התנאים לשינוי הזכויות הנלוות אל מניות החברה והיות מניות החברה על שם או למוכ"ז, ראו את הוראות תקנון החברה, כפי שפורסם על ידי החברה בדיווח מיידי מיום 15 במאי 2019 (אסמכתא: 2019-01-046531) הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה ("תקנון החברה").

להלן יובאו בתמצית הסדרים מסוימים אודות הזכויות הנלוות למניות החברה לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), אשר נקבעו בתקנון החברה. יובהר, כי התיאור שלהלן הנו תמציתי ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת. ניתן לעיין בנוסח המלא של תקנון החברה כפי שפורסם במערכת המגנ"א באתר www.isa.gov.il:

3.1. הזכויות הנלוות למניות

3.1.1. בעל מניה

בעל מניה בחברה הוא מי שרשום כבעלי מניה במרשם בעלי המניות, ומי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים ומי שאוחז בשטר מניה. מבלי לגרוע באמור לעיל, פרט לבעל מניות בחברה, כאמור לעיל, לא יוכר אדם על ידי החברה כבעל זכות כלשהי במניה והחברה לא תהיה קשורה ולא תכיר בכל טובת הנאה לפי דיני היושר או ביחסי נאמנות או בזכות ראויה, עתידה או חלקית בכל מניה או בטובת הנאה כלשהי בשבר של מניה או בכל זכות אחרת לגבי מניה אלא אך ורק בזכותו של בעל מניה כאמור לעיל, במניה בשלמותה, והכל, למעט אם בית משפט מוסמך הורה אחרת.

3.1.2. זכויות ההצבעה של המניות

כל אחת מהמניות בחברה, שנפרעה במלואה, מזכה את בעליה לקבל הזמנות לאסיפות הכלליות של החברה, להשתתף ולהצביע בהן, וכל אחת מהמניות בחברה מזכה את בעליה, הנוכח באסיפה הכללית ומשתתף בהצבעה, בעצמו או באמצעות שליח, לקול אחד - הן בהרמת ידיים והן בהצבעה חשאית.

3.1.3. דיבידנד

לכל בעל מניה הזכות להשתתף בחלוקת דיבידנד.

החלטת החברה על חלוקת דיבידנד תתקבל בדירקטוריון החברה.

אין לשלם דיבידנד אלא מתוך רווחים. לא תשולם כל ריבית על ידי החברה על דיבידנד.

כל דיבידנד ישולם באופן יחסי לסכומים שנפרעו או שזוכו כנפרעים על חשבון הערך הנקוב של המניות, מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה על המניות, אך זאת בהתחשב בזכויות מניות, אם יוקצו כאלה, אשר לגביהן יקבעו זכויות מיוחדות בנוגע לדיבידנד.

הסכומים ששולמו על מניות בטרם שהוצאו דרישות תשלום והמכניסים ריבית, לא ייחשבו לצורך האמור לעיל כסכומים שנפרעו על חשבון המניות.

אם הזכויות הנלוות למניות, או תנאי הוצאתן אינן קובעים אחרת, אזי מניות שנפרעו או שזוכו כנפרעות במלואן או בחלקן, תוך תקופה כלשהי אשר לגביה משתלם דיבידנד, תזכינה את בעליהן לדיבידנד, באופן יחסי לסכום שנפרע או שזוכה כנפרע על חשבון ערכן הנקוב של אותן המניות ולמועד תשלומן (temporis pro rata).

הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד יהא רשאי להחליט כי אותו דיבידנד ישולם, כולו או חלקו, על ידי חלוקתם של נכסים בעין של החברה, ובכלל זה במניות החברה שנפרעו במלואן (מניות הטבה), באגרות חוב של החברה או סטוק אגרות חוב של החברה, או בכל נייר ערך, של כל חברה אחרת, או בכל דרך אחרת שהיא.

הדירקטוריון רשאי להפריש מן הרווחים הנקיים של החברה סכום ידוע, כפי שימצא למתאים, כקרן שמורה לפי החלטת הדירקטוריון לצרכים יוצאים מן הכלל או לשם קביעת דיבידנד או לשם כל מטרה אחרת שמותר להוציא למענה את רווחי החברה. עד שיעשה שימוש בכספי הקרן השמורה ישקיעו את הכספים, לפי החלטת הדירקטוריון, כפי שימצא לנכון, בעסקי החברה או בהשקעות אחרות, למעט במניות החברה.

זכויות בפירוק

3.1.4.

לכל בעל מניה הזכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה במקרה של פירוק כמפורט להלן.

בעת פירוק החברה, יחולקו נכסיה העודפים על כל התחייבויותיה, בין בעלי המניות באופן יחסי לסכום שנפרע או שזוכה כנפרע על ערכן הנקוב של מניות אלה מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה על המניות.

לעניין זה, יראו מי שהגיש בקשה למניות והמניות טרם הוצאו לו, כאילו הוצאו לו ערב הפירוק המניות הכלולות בבקשתו, ונפרע בגין הסכום ששולם על חשבון הערך הנקוב של אותן מניות.

בכפיפות להוראות כל דין, רשאי המפרק על פי החלטה ברוב של 60% מבעלי זכות ההצבעה המשתתפים בהצבעה באסיפה הכללית, כאשר במניין הקולות כאמור לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים, לחלק בעין בין בעלי המניות, את עודף הרכוש, כולו או מקצתו, וכן רשאי המפרק על פי החלטה ברוב של 60% כאמור באסיפה כאמור, להפקיד כל חלק מעודף הרכוש בידי נאמנים אשר יחזיקו בו בנאמנות לטובת בעלי המניות כפי שהמפרק ימצא לנכון. לשם חלוקת עודף הרכוש בעין, רשאי המפרק לקבוע את הערך הראוי של הרכוש העומד לחלוקה ולהחליט כיצד תבוצע החלוקה בין בעלי המניות בהתחשב בזכויות הנלוות לסוגי המניות השונים בחברה המוחזקות על ידם.

מינוי דירקטורים

3.1.5.

בעלי המניות יהיו רשאים למנות דירקטורים, כמפורט בסעיף 6.3 לתשקיף.

אסיפות כלליות

3.1.6.

אסיפה כללית שנתית תתכנס אחת לכל שנת לוח, לא יאוחר מחמישה עשר חודש אחרי האסיפה הכללית השנתית האחרונה, במקום ובמועד שיקבע על ידי הדירקטוריון.

הדירקטוריון רשאי, כל אימת שימצא לנכון, לזמן אסיפה כללית מיוחדת. אם בזמן מן הזמנים לא ימצא מנין חוקי של דירקטורים יוכל כל דירקטור או כל שני חברים של החברה להועיד אסיפה כללית מיוחדת עד כמה שאפשר ובאותו האופן בו יכולים דירקטורים להועיד אסיפות. כמו כן, יכנס דירקטוריון החברה אסיפה מיוחדת, על פי דרישה, בהתאם להוראות חוק החברות.

הודעה על אסיפה כללית תפורסם בשני עיתונים יומיים לפחות, בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בשפה העברית; ההודעה תפורסם ארבעה עשר יום לפחות לפני כינוס האסיפה. למרות האמור לעיל, באסיפה כללית אשר על סדר יומה כלול נושא אשר ניתן להצביע לגביו באמצעות כתבי הצבעה כאמור בסעיף 87 לחוק החברות, ההודעה על כינוס האסיפה תפורסם שלוש וחמישה יום לפחות לפני כינוס האסיפה. פרט להודעה על אסיפה כללית כאמור לעיל, החברה לא תמסור הודעה על אסיפה כללית, הן לבעלי המניות הרשומים והן לבעלי המניות שאינם רשומים.

פגם בתום לב בכינוס האסיפה הכללית או בניהולה לרבות, פגם הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון זה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

אין לפתוח בשום דיון באסיפה הכללית אלא אם יהיה נוכח מנין חוקי בעת שהאסיפה הכללית פותחת בדיון. בכפוף להוראות חוק החברות, מנין חוקי יהיה בשעה שיהיו נוכחים בעצמם או על ידי באי כוחם, בעל המניות אחד או יותר המחזיקים במניות המקנות למעלה ממחצית מסך קולות ההצבעה בחברה.

בעל מניות השולח את אופן הצבעתו באמצעות כתב הצבעה יחשב כנוכח באסיפה הכללית לעניין קיום המניין החוקי, אם כתב ההצבעה שבו ציין בעל מניה את אופן הצבעתו הגיע לחברה לא יאוחר מהמועד האחרון שנקבע לכך בחוק החברות ובתקנות על פיו.

אם כעבור חצי שעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא מנין חוקי, תידחה האסיפה בשבוע אחד לאותו היום ולאותה השעה ולאותו המקום, או ליום שעה ומקום אחרים כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מנין חוקי כעבור חצי שעה מן המועד הקבוע לאסיפה, ייחשבו בעלי המניות המחזיקים במניות המקנות להם למעלה מ-25% מסך קולות ההצבעה בחברה כמניין חוקי. אם כונסה האסיפה הכללית על פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל המניות אחד או יותר המחזיקים במניות המקנות למעלה ממחצית מסך קולות ההצבעה בחברה.

רשאי היו"ר, בהסכמת רוב בעלי המניות, באסיפה שיש בה מנין חוקי, לדחות את האסיפה מדי פעם בפעם וממקום למקום, ומחובתו לעשות זאת אם האסיפה תדרוש זאת. באסיפה שנדחתה אין לדון בעניינים אחרים מלבד בעניינים שלא נדונו או שלא הוחלט בהם, באסיפה שבה הוחלט על הדחייה. במקרה שהאסיפה נדחית ליותר משבעה ימים, תינתן הודעה על דבר האסיפה שנדחתה כמו במקרה של אסיפה מקורית.

בכל אסיפה כללית תתקבל החלטה בהצבעה במניין קולות. כל הזכאי להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית יצביע לפי מספר המניות הרגילות שבבעלותו, כשהמניין יהיה של קול אחד עבור כל מניה רגילה שהוא מייצג.

החלטת החברה באסיפה הכללית (מלבד אם נקבע אחרת בחוק החברות או אם נאמר מפורשות אחרת בתקנון החברה) תחשב כאילו התקבלה כדין, אם זכתה ברוב קולות רגיל של המשתתפים

בהצבעה, כאשר במניין הקולות כאמור לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים. הצעת החלטה שמספר הקולות בעדה ונגדה שקול - תיחשב כהצעה שלא נתקבלה, וליו"ר האסיפה לא יהא קול מכריע, נוסף לקולות שבידיו, בגין המניות שהוא מיצג.

בהצבעה יכול בעל מניות להצביע בין בעצמו או על ידי בא כוחו.

המסמך הממנה בא כוח יהיה בכתב ויחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שהוסמך בכתב. אם בעל המניות הוא תאגיד, ייעשה המינוי למורשה בכתב על ידי המוסמכים על ידי אותו תאגיד לעשות כן.

כתב המינוי של בא כוח וייפוי כוח או תעודה אחרת שעל פיה נחתם כתב המינוי, או העתק מיפוי כוח זה, מאושר על ידי נוטריון, יופקד במשרד החברה לא פחות מארבעים ושמונה שעות לפני המועד לכינוס האסיפה שבה מתכוון להצביע האדם הנזכר במסמך כזה, ואם לא נעשה כן, לא יהיה לכתב המינוי תוקף חוקי. יו"ר האסיפה רשאי להתיר השתתפותו של האדם ששמו נכתב בכתב המינוי אף אם כתב המינוי הגיע למשרד בתוך פרק הזמן של 48 שעות לפני מועד כינוס האסיפה.

למרות האמור לעיל, כל בעל מניות שמניותיו אינן מוחזקות באמצעות חברה לרישומים ואשר שמו נכלל כבעל מניות במרשם בעלי המניות של החברה, ימציא את כתב המינוי לפחות שתיים לפני המועד שנועד לכינוסה של האסיפה שבה הוא מבקש להשתתף ולהצביע.

בעל מניות לא יהיה רשאי להצביע באסיפה כללית אלא אם כן שילם את כל דרישות התשלום ואת כל הסכומים המגיעים ממנו, באותו זמן, בעד מניות בחברה.

העברת מניות

3.1.7.

מניות נפרעות במלואן ניתן יהיה להעביר ללא צורך באישור הדירקטוריון. העברת מניות, שאינן נפרעות במלואן, תהיה טעונה אישור הדירקטוריון. הדירקטוריון רשאי לפי שיקול דעתו המוחלט, ומבלי לנמק את החלטתו, לאשר או לסרב לאשר את העברת המניות שאינן נפרעות במלואן.

הקצאת מניות

3.1.8.

בכפוף להוראות חוק החברות, הדירקטוריון יהיה רשאי להוציא מניות או להעניק זכויות אופציה, תמורת מזומנים או בתמורה אחרת, בערכן הנקוב או למעלה מערכן הנקוב, באותם סייגים, תנאים ומועדים אשר הדירקטוריון ימצאם למתאימים. לדירקטוריון הסמכות להגיש לכל אדם דרישת תשלום על המניות כנ"ל, בערכן הנקוב או למעלה מערכן הנקוב, ולקבוע את מועדי הפירעון. הדירקטוריון לא יהיה רשאי להוציא מניה כלשהי בפחות מערכה הנקוב, אלא בהתאם לסעיף 304 לחוק החברות.

מניות ניתנות לפדיון

3.1.9.

החברה תוכל, בכפוף להוראות חוק החברות, בהחלטה ברוב של 60% מבעלי זכויות ההצבעה המשתתפים בהצבעה באסיפה הכללית, כאשר במניין הקולות לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים, להוציא ניירות ערך הניתנים לפדיון ולפדות אותם, הכל בתנאים שייראו בעיניה.

שינוי הון החברה¹

3.1.10.

החברה רשאית מזמן לזמן, על פי החלטה ברוב של 60% מבעלי זכות ההצבעה המשתתפים באסיפה הכללית, כאשר במניין הקולות לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים, ובכפוף להוראות חוק החברות, להגדיל את הון מניותיה על ידי יצירת מניות חדשות, בין אם כל המניות שהוחלט על הוצאתן הוצאו עד לאותו זמן ובין אם לאו, ובין אם כל המניות שהוצאו עד לאותו זמן נדרשו לתשלום במלואן, ובין אם לאו.

אין לבעלי המניות כל זכות קדימה לרכוש מניות חדשות בחברה.

אין להציע מניות חדשות לבעל מניות בחברה, אלא במסגרת הצעה לכל בעלי המניות בחברה באופן יחסי ככל האפשר לסכומים שנפרעו או שיזוכו כנפרעים על ערכן הנקוב של מניותיהם. הצעה לציבור לרכוש מניות בחברה על פי תשקיף והצעה למי מעובדי החברה לרכוש מניות בחברה לא תחשב, לעניין זה, כהצעת מניות חדשות לבעלי מניות בחברה.

עפ"י החלטה שיצביעו בעדה לפחות 60% מבעלי זכות ההצבעה באספותיה של החברה המשתתפים בהצבעה, כאשר במניין הקולות לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים, רשאית החברה: למזג ולחלק את הון מניותיה למניות בנות סכום יותר גדול ממניותיה הקיימות; לחלק, על ידי חלוקת משנה של מניותיה הקיימות, או כל חלק מהן, את הון מניותיה, כולו או מקצתו, למניות בנות סכום יותר קטן מן הסכום הנקבע על ידי תזכיר ההתאגדות של החברה; לבטל כל מניות שביום התקבל ההחלטה לא נלקחו או ששום אדם לא הסכים לקחתן; להפחית את הון מניותיה וכל קרן שמזכה לפדיון הון באותו אופן שתראה לנכון.

היוון רווחים וחלוקת מניות הטבה

3.1.11.

הדירקטוריון רשאי להחליט להוון את רווחיה של החברה וקרנותיה, כולן או מקצתן ולהוציא לבעלי המניות, מניות הטבה או ניירות ערך אחרים, שיחשבו כנפרעים במלואם לפי היחס שהיו זכאים לו אילו חולקו הרווחים בתור דיבידנד במזומן, ולהשתמש ברווחים ובקרנות המהוונים לשם פירעון מחירן של המניות או ניירות הערך לפי ערכן הנקוב או בפרמיה וכן רשאי הדירקטוריון להשתמש ברווחים ובפיקדונות שהונו לשם פירעון החלק הבלתי נפרע של הון המניות שטרם נפרע.

הדירקטוריון המחליט על חלוקת מניות הטבה, רשאי להחליט כי החברה תעביר לקרן מיוחדת שתיועד לחלוקת מניות הטבה בעתיד, סכום כזה שהיוונו יהיה מספיק כדי להוציא למי שבאותה עת יהיה מכל סיבה שהיא, בעל זכות לרכישת מניות בחברה (לרבות זכות הניתנת להפעלה רק במועד מאוחר יותר), מניות הטבה בערך נקוב כזה אשר היו מגיעות לו, אילו ניצל את הזכות לרכישת המניות ערב התאריך הקובע את הזכות לקבלת מניות ההטבה (להלן: "**התאריך הקובע**") במחיר הזכות שיהיה בתוקף באותה עת. והיה אם לאחר התאריך הקובע ניצל בעל

¹ האמור בסעיף זה כפוף להוראות סעיף 246 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968.

הזכות האמורה את זכותו לרכישת המניות או חלק מהן, יוציא לו הדירקטוריון מניות הטבה נפרעות במלואן בערך נקוב כזה אשר היו מגיעים לו אילו ניצל ערב התאריך הקובע את הזכות לרכישת המניות שרכש בפועל, וזאת על ידי היוון מתאים שייעשה על ידי הדירקטוריון מתוך הקרן המיוחדת האמורה. לעניין קביעת הערך הנקוב של מניות ההטבה שיחולקו, יראו כל סכום שהועבר לקרן המיוחדת שנוצרה בגין חלוקת מניות הטבה קודמות, כאילו כבר הוון והוצאו ממנו מניות המזכות את בעלי הזכות לרכישת מניות בחברה, למניות הטבה. מניות ההטבה שתוצאנה באיחור תזכינה את בעליהן להשתתפות בחלוקת דיבידנד במזומן או במניות הטבה החל מהמועד שייקבע על ידי הדירקטוריון.

3.2 הוראות נוספות מתקנון החברה

3.2.1 הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה עד למספר הדירקטורים המרבי הקבוע בתקנה 81 לתקנון החברה (תשעה דירקטורים), אשר יכהנו עד למועד האסיפה הכללית השנתית הקרובה.

3.2.2 נושא משרה שהדירקטוריון הסמיך לעניין זה יכהן כיושב ראש בכל אסיפה כללית של החברה. אם אין יו"ר, או אם לא הגיע לאסיפה לאחר עבור חמש עשרה דקות מן השעה הקבועה לאסיפה, או אם לא ירצה להיות היו"ר באסיפה, יבחרו בעלי המניות הנוכחים מתוכם יושב ראש.

3.2.3 ההחלטות הבאות יתקבלו ברוב של 60% מבעלי המניות המשתתפים בהצבעה, כאשר במניין הקולות לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים:

(א) החלטה להמיר מניות שנפרעו במלואן בסטוק ולהמיר שנית כל סטוק כולו או חלקו במניות מסוג כלשהו שנפרעו במלואן.

(ב) החלטה להוציא ניירות ערך הניתנים לפדיון ולפדות אותם.

(ג) החלטה להגדיל את הון מניותיה של החברה על ידי יצירת מניות חדשות, בין אם כל המניות שהוחלט על הוצאתן הוצאו עד לאותו זמן ובין אם לאו, ובין אם כל המניות שהוצאו עד לאותו זמן נדרשו לתשלום במלואן, ובין אם לאו.

(א) החלטה למזג ולחלק את הון מניותיה של החברה למניות בנות סכום יותר גדול ממניותיה הקיימות.

(ב) לחלק, ע"י חלוקת משנה של מניותיה הקיימות של החברה, או כל חלקן מהן, את הון מניותיה, כולו או מקצתו, למניות בנות סכום יותר קטן מן הסכום הנקבע ע"י תזכיר ההתאגדות של החברה.

(ג) לבטל כל מניות שביום התקבל ההחלטה לא נלקחו או ששום אדם לא הסכים לקחתן.

(ד) להפחית את הון מניותיה של החברה וכל קרן שמזכה לפדיון הון באותו אופן שתראה לנכון.

(ה) החלטה בפירוק לחלק בעין בין בעלי המניות, את עודף הרכוש, כולו או מקצתו וכן להפקיד כל חלק מעודף הרכוש בידי נאמנים אשר יחזיקו בו בנאמנות לטובת בעלי המניות.

3.2.4. ההחלטות בישיבת הדירקטוריון תתקבלנה ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים המצביעים, אולם בכל מקרה של שוויון קולות יהיה ליו"ר הדירקטוריון קול נוסף, בין אם הוא יו"ר הדירקטוריון ובין אם הוא יו"ר שנבחר לאותה ישיבה.

3.2.5. בכפוף להוראות חוק החברות, תהיה החברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה (כהגדרתו בחוק החברות) מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. יובהר, כי פטור כאמור לא יחול על ההחלטה או עסקה שבה לבעל השליטה או נושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

פרק 4 - תיאור עסקי החברה

4.1 כללי

בהתאם לתקנה 44(א1) ותקנה 6 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"), החברה מפנה לפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2018 שפרסמה החברה ביום 20 במרץ, 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-024619) (להלן: "הדו"ח התקופתי לשנת 2018"), אשר המידע המפורט בו מובא כאן על דרך ההפניה.

מאז הדו"ח התקופתי לשנת 2018 ועד לתאריך התשקיף, לא פרסמה החברה דיווחים מיידיים מהותיים כלשהם, למעט הדיווחים המפורטים להלן אשר המידע המפורט בהם נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה:

תאריך	מספר אסמכתא	תוכן הדיווח
20.3.2019	2019-01-024640	דוח מיידי על מצבת נושאי משרה בכירה
27.3.2019	2019-01-027181	דוח מיידי על התקשרות בהסכם מיזוג
31.3.2019	2019-01-029950	מצבת הון, הענקת זכויות לרכישת מניות ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה - פירעון חלקי אג"ח יט'
1.4.2019	2019-01-031297	מצבת הון, הענקת זכויות לרכישת מניות ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה - פירעון חלקי אג"ח טו'
7.4.2019	2019-01-033901	דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה
8.4.2019	2019-01-034924 2019-01-034933	דוח מיידי על זימון אסיפת בעלי מניות אשר על סדר יומה הגדלת הונה הרשום של החברה וכן התקשרות החברה בהסכם מיזוג עם כלכלית ירושלים
11.4.2019	2019-01-036010	דוח מיידי על הגשת הצעת מיזוג לרשם החברות
5.5.2019	2019-01-043108	דוח הצעת מדף להנפקת מניות במסגרת עסקת המיזוג
6.5.2019	2019-01-043897 2019-01-043900	דוח מתקן - דוח מיידי על זימון אסיפת בעלי מניות אשר על סדר יומה הגדלת הונה הרשום של החברה וכן התקשרות החברה בהסכם מיזוג עם כלכלית ירושלים
15.5.2019	2019-01-046504	דיווח בדבר תוצאות אסיפה לאישור עסקה עם בעל שליטה
15.5.2019	2019-01-046531	דיווח מיידי על שינוי תקנון
21.5.2019	2019-01-049048	דוח רבעון ראשון לשנת 2019

דו"ח הדירקטוריון באשר למצב ענייני החברה לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2018:

4.2

בהתאם לתקנה 44(א) ותקנה 6 לתקנות פרטי תשקיף, החברה מפנה לדו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה כפי שנכלל בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2018. המידע הכלול בדוח האמור, מובא כאן על דרך ההפניה.

פרק 5 - חברות בנות וקשורות

ריכוז נתונים אודות חברות מוחזקות

5.1

לפרטים בדבר החזקות החברה בחברות בנות וקשורות, היקף השקעת החברה בהן ולהלוואות וערבויות שהעמידה החברה לכל אחת מהן, ראה תקנה 11 לפרק ד' (פרטים נוספים) לדוח התקופתי לשנת 2018 ובאור 12 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, בפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2018 ("הדוחות הכספיים לשנת 2018").

השקעות החברה בחברות בנות וקשורות ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח)

5.2

ערך מאזני ליום		עלות השקעה ליום		החברה
31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	
14,512	15,931	(6,977)	(5,977)	חברה לפיתוח המלאכה בע"מ
11,783	11,146	342	342	חברת מבני תעשיה אשדוד (1994) בע"מ
(2,080)	(3,102)	1,384	1,384	קניון לב העיר נצרת (ניהול) בע"מ
1,805	2,314	(7,100)	(6,100)	חבמ"ת ניהול נכסים ואחזקות מבנים בע"מ
(134,298)	(130,949)	1,240	960	מימדים השקעות בע"מ
(431)	(704)	-	-	כותרת רמלה בע"מ
118	425	(1,070)	(650)	מגדלי אקרשטיין בע"מ
14,580	14,896	(6,549)	(4,849)	א.מ. הייטק בנגב בע"מ
137,138	141,462	76,147	76,147	משהר מרכזי קניות בילוי ופנאי בע"מ
1,540	3,103	3,010	3,010	וואן פלאזה ניהול ואחזקה בע"מ
23,856	18,711	-	-	יובלי שומרון שותפות מוגבלת
(279)	(168)	-	-	התיישבות שומרון מערב בע"מ
85,454	86,260	1,999	8,289	אוניב אחזקות בע"מ
(1,184)	(1,074)	(99,000)	(99,000)	אי.בי.סי תאילנד בע"מ ¹
29	29	-	-	טרייבקה 5 ניו יורק, שותפות מוגבלת
16,381	14,307	200	200	ניהו בע"מ
(208,535)	(189,356)	8,210	8,210	Development Limited Svittland
37,483	18,926	1,224	1,224	Houdstermaatschappij Vossius B.V.
(1,352)	(1,092)	131	131	Mivnei Taasiya (Luxembourg) Holding S.A.
142,666	124,063	328,335	305,137	Fishman Holdings Canada Property Investment Trust The IX, X, XI, XX and XXI
171,186	158,390	56,042	56,042	Fifth Avenue Partnership IBC
(128)	(94)	-	-	Fishman Holdings North America INC
94	(189)	(13)	(2)	Fishman Holdings Germany, GMBH
11,289	11,549	43,058	43,011	IBC FL Beach Partnership
181,570	170,144	(16,726)	(8,455)	Frey Group AG
(39,208)	(37,571)	-	-	Optimization Technology Research B.V.
(2)	(1)	-	-	שותפות מבני תעשיה- פיתוח המלאכה (2015), שותפות כללית
(38)	(32)	-	-	שותפות מבני ארביב

¹ החברה אינה פעילה

החברה		עלות השקעה ליום		ערך מאזני ליום	
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
מ.ת.כ מרכז תעשיות כנות בע"מ ²		-	(558)	562	-
Fishman Holding Germany		47	47	481	534

5.3. תמצית נתונים של חברות בנות וקשורות לימים 31.12.2017 ו- 31.12.2018 (אלפי ש"ח)

שם החברה		רווח (הפסד) לפני מס		רווח (הפסד) נקי לתקופה	
		לשנת		לשנת	
		2018	2017	2018	2017
חברה לפיתוח המלאכה בע"מ		(751)	(770)	(494)	(419)
חברת מבני תעשיה אשדוד (1994) בע"מ		1,298	1,007	1,023	637
קניון לב העיר נצרת (ניהול) בע"מ		712	1,327	999	1,022
חבמ"ת ניהול נכסים ואחזקת מבנים בע"מ		1,223	1,250	927	982
מ.ת.כ. מרכז תעשיות כנות בע"מ		(6)	(1)	(1)	(1)
מימדים השקעות בע"מ		(15,936)	(5,184)	(16,113)	(5,184)
כותרת רמלה בע"מ		163	165	163	364
מגדלי אקרשטיין בע"מ		290	146	221	112
א.מ. הייטק בנגב בע"מ		2,694	3,589	2,020	2,770
משהר מרכזי קניות בילוי ופנאי בע"מ		(6,595)	(6,159)	(8,626)	(4,324)
וואן פלאזה ניהול ואחזקה בע"מ		(280)	1,707	(200)	1,368
התיישבות שומרון מערב בע"מ		(7)	(11)	(7)	(111)
יובלי שומרון שותפות		3,299	5,717	3,299	5,717
אוניב אחזקות בע"מ		10,868	11,337	6,019	6,360
אי.בי.סי תאילנד בע"מ		85	15	65	(110)
ניהו בע"מ		5,280	5,061	4,162	4,247
Houdstermaatschappij Vossius B.V.		12,788	6,971	10,858	15,874
The Fishman Holdings Canada Property Investment Trust IX, X, XI, XX and XXI		(4,314)	(3,060)	(7,914)	(3,664)
Mivnei Taasiya (Luxembourg) Holding S.A.		(162)	(260)	(162)	(260)
IBC Fifth Avenue Partnership		5,070	(43)	7,863	(85)
Fishman Holdings North America Inc.		81	(77)	57	(34)
Fishman Holdings Germany, GMBH		11	293	11	293
IBC FL Beach Partnership		(962)	(1,806)	(329)	(1,203)
Svitland Development Limited		(5,842)	15,092	(20,132)	13,318
Optimization Technology Research B.V		(2,019)	(566)	(2,019)	(566)
Frey Group AG		12,699	9,510	9,758	7,787
שותפות מבני תעשיה- פיתוח המלאכה (2015), שותפות כללית		435	(1)	435	(1)
מבני ארביב, שותפות כללית		(16)	(15)	(16)	(15)

² ביום 4 במרץ 2019 הפכה החברה למחוסלת.

הכנסות החברה מחברות בנות

5.4.

הוצאות (הכנסות) דמי ניהול			הוצאות (הכנסות) ריבית והצמדה			דיבידנד			שם החברה המשלמת
31.3.19	בשנת		31.3.19	בשנת		31.3.19	בשנת		
	2018	2017		2018	2017		2018	2017	
(69)	(275)	(273)	-	28	-	-	1,000	-	חברה לפיתוח המלאכה בע"מ
(50)	(201)	(200)	(16)	(78)	(96)	-	-	-	חברת מבני תעשיה אשדוד (1994) בע"מ
748	3,818	-	-	74	-	-	-	-	קניון לב העיר נצרת (ניהול) בע"מ
-	-	-	-	(63)	4	-	1,000	-	חבמ"ת ניהול נכסים ואחזקת מבנים בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	558	-	מ.ת.כ.-מרכז תעשיות כנות בע"מ
(40)	(216)	(229)	(1,116)	(4,344)	(3,963)	-	-	-	מימדים השקעות בע"מ
(28)	(749)	(111)	-	-	-	-	-	-	כותרת רמלה בע"מ ⁽¹⁾
(53)	(213)	(211)	-	-	-	-	420		מגדלי אקרשטיין בע"מ ⁽²⁾
-	-	-	-	-	-	-	-	-	מגדלי תל אביב בע"מ
(37)	(146)	(145)	50	214	218	-	1,700	2,849	א.מ. הייטק בנגב בע"מ ⁽³⁾
(180)	(720)	(720)	(594)	(2,477)	(2,479)	-	-	-	משהר מרכזי קניות בילוי ופנאי בע"מ
-	-	-	(528)	(2,544)	(1,916)	-	-	-	יובלי שומרון שותפות מוגבלת
-	-	-	(11)	(67)	(63)	-	6,290	4,440	אוניב אחזקות בע"מ
(119)	(535)	(472)	142	1,202	1,109	-	-	-	החברה לפיתוח מקרקעי בארות יצחק בע"מ
-	-	-	-	18	-	-	-	-	אי.בי.סי תאילנד בע"מ
-	-	-	(98)	(4,567)	(3,661)	-	-	-	ניהו בע"מ
-	-	-	3,712	(23,714)	14,589	-	-	-	Svitland Limited
-	-	-	2,167	(1,900)	(1,460)	-	-	-	Optimization Technology Research B.V
-	-	-	2,419	(2,755)	(2,219)	-	-	-	Mivnei Taasiya (Luxembourg) Holding S.A.
-	-	-	(86)	(24)	(160)	-	-	1,375	The Fishman Holdings Canada Property Investment Trust IX, X, XI, XX and XXI
-	-	-	2,310	(4,712)	(1,621)	-	-	-	Houdstermaatschappij Vossius B.V.
-	-	-	20	(47)	64	-	-	-	IBC Fifth Avenue Partnership
-	-	-	-	-	-	-	11	-	Fishman Holdings Germany, GMBH
-	-	-	2,263	(8,243)	7,726	-	-	-	IBC FL Beach Partnership
-	-	-	(1,966)	6,867	(2,327)	-	8,271	7,267	Frey Group AG
-	-	-	-	1,043	(1,379)	-	-	-	Second & 50 LLC

הלוואות בין החברה וחברות בנות וקשורות ליום 31.12.2018 (אלפי ש"ח)

.5.5

מלווה	לווה	יתרת הלוואות ליום 31.12.2018	הצמדה + ריבית שנתית
החברה	חברת מבני תעשייה אשדוד (1994) בע"מ	2,634	לא צמודה, נושאת ריבית בשיעור של 2.61%
החברה	מימדים השקעות בע"מ	175,973	לא צמודה, נושאת ריבית בשיעור של 2.61%
א.מ. הייטק בנגב בע"מ	החברה	(6,341)	לא צמודה, נושאת ריבית בשיעור של 2.61%
החברה	משהר מרכזי קניות בילוי ופנאי בע"מ	9,181	שטר הון
		97,382	לא צמודה, נושאת ריבית בשיעור של 2.61%
החברה	יובלי שומרון שותפות מוגבלת	75,956	פריים + 1%
החברה	אוניב אחזקות בע"מ	7,337	שטר הון
		1,064	צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.5%
		(36,938)	צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.17%
החברה	ניהו בע"מ	81,432	צמודה למדד המחירים לצרכן, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5%
החברה	Houdstermaatschappij Vossius B.V.	4,933	פרנק שוויצרי, נושאת ריבית יוריבור 1.5%+
		10,369	אירו, נושאת ריבית יוריבור + 1.5%
		255	שטר הון
החברה	IBC FL Beach Partnership	87,987	דולרית, נושאת ריבית משתנה
החברה	Svitland Development Limited	173,682	דולרית, נושאת ריבית ליבור + 4.9%
		141,823	דולרית, נושאת ריבית ליבור + 14.3%
Frey Group AG	החברה	(56,858)	פרנק שוויצרי, נושאת ריבית בשיעור של 2.94%
החברה	Optimization Technology Research BV	45,216	אירו, נושאת ריבית יוריבור + 1.2%
החברה	Lupio Group Financing Ltd	49,822	אירו, נושאת ריבית יוריבור + 2.5%
החברה	הונגריה MTH	1,394	צמודה לאירו. אינה נושאת ריבית.

להלן פרטים אודות פעילותן של חברות בנות וחברות קשורות של החברה ליום 31.12.2018:

.5.6

Svitland Development Limited (להלן: "סויטלנד")

.5.6.1

חברה רשומה בקפריסין, שנוסדה בינואר 2006, העוסקת בהשקעה ובייזום פרויקטים של נדל"ן במדינות חבר העמים, המיועדים למסחר, אחסון, לוגיסטיקה, משרדים ומגורים. יתרת מניותיה של סויטלנד מוחזקת על ידי כלכלית ירושלים, דרבן וחברה פרטית בשליטתו של מר אליעזר פישמן, יו"ר דירקטוריון ובעל השליטה לשעבר בחברה, ובני משפחתו³. לפרטים נוספים ראה

³ למיטב ידיעת החברה, למניות נכסי משפחת פישמן ניהול (1988) בע"מ בסויטלנד אשר שועבדו לצדדים שלישיים מונה כונס נכסים.

באור 26ב(2) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018.

Optimization Technology Research B.V

5.6.2

חברה הרשומה בהולנד שנוסדה בסוף שנת 2007 שמניותיה מוחזקות על ידי החברה ועל ידי כלכלית ירושלים, בחלקים שווים, אשר מחזיקה בשתי חברות סרבויות המחזיקות במתחם מסחרי וקרקע בבלגרד, סרביה.

החברה לפיתוח המלאכה בע"מ (להלן: "ח.פ.מ.")

5.6.3

חברה רשומה בישראל שהתאגדה ביום 30.3.1961 ובעלותה מבנים מניבים בקדימה (בשטח של כ- 6,730 מ"ר). החברה מחזיקה בכל זכויות השליטה ובכ- 99.9% מזכויות ההון בח.פ.מ.

מבני תעשיה אשדוד (1994) בע"מ

5.6.4

חברה רשומה בישראל שהתאגדה ביום 11.1.1994 ובעלותה מבנה מניב במתחם ניר גלים בשטח של כ- 4,037 מ"ר.

קניון לב העיר נצרת (ניהול) בע"מ

5.6.5

חברה רשומה בישראל שהתאגדה ביום 21.2.1995 ועוסקת במתן שירותי ניהול ואחזקה לקניון הממוקם בעיר נצרת.

חבמ"ת ניהול נכסים ואחזקת מבנים בע"מ (להלן: "ח.ב.מ.ת.")

5.6.6

חברה רשומה בישראל שהתאגדה ביום 15.8.1993, המעניקה שירותי אחזקה וניהול למבנים רב תכליתיים, מרובי דיירים של החברה בתמורה לתשלום עלות השירותים בתוספת עמלה. השירותים ניתנים בפועל על ידי קבלנים וספקים עצמאיים. בנוסף, מנהלת ח.ב.מ.ת. גם חלק מהשטחים הפנויים של החברה. החברה מחזיקה במלוא ממניות ח.ב.מ.ת. (במישרין ובאמצעות ח.פ.מ.).

מימדים השקעות בע"מ (להלן: "מימדים")

5.6.7

חברה רשומה בישראל שהתאגדה ביום 23.6.1993. הבעלות במימדים היא כדלקמן: החברה - 77%, דרבן השקעות בע"מ - 22%; דיור ב.פ. בע"מ - 41%. אשר מחזיקה באמצעות קבוצת חברות, במבנה משרדים וקרקעות בחיפה.

כותרת רמלה בע"מ (להלן: "כותרת")

5.6.8

חברה רשומה בישראל שהתאגדה ביום 17.7.1997 והבעלות בה כדלקמן: החברה - 75%, מר דורון הלפרין, מחזיק 25%. כותרת עוסקת במתן שירותי ניהול ואחזקה למבנה מסחרי הנמצא ברמלה, והינו בבעלות בעלי מניותיה.

מגדלי אקרשטיין בע"מ (להלן: "מגדלי אקרשטיין")

5.6.9

חברה רשומה בישראל שהתאגדה ביום 14.12.1997, 50% ממניותיה מוחזקים על ידי החברה ו- 50% הנותרים מוחזקים על ידי אקרשטיין צבי בע"מ. מגדלי אקרשטיין עוסקת במתן שירותי ניהול ואחזקה וכן בגביית דמי שכירות עבור בעלי מניותיה בפרויקט מגדלי אקרשטיין.

⁴ ביום 5 בפברואר 2017 נחתם בין בעלי המניות במימדים הסכם במסגרתו ניתנה לדיור אופציה עבירה והמירה למניות בכל עת וללא הגבלה אשר במקרה של מימושה תהווה 9% מהון המניות המונפק והנפרע של מימדים.

- 5.6.10. א.מ. הייטק בנגב בע"מ
חברה רשומה בישראל שהתאגדה ביום 1.2.2001, ובבעלותה מבני משרדים על מקרקעין של מינהל מקרקעי ישראל באזור שער הנגב. 50% ממניותיה מוחזקים על ידי החברה ו- 50% הנותרים מוחזקים על ידי חברת אשליר בע"מ.
- 5.6.11. משהר מרכזי קניות בילוי ופנאי בע"מ
חברה רשומה בישראל שהתאגדה ביום 29.7.1999 ובבעלותה קרקע בשטח של כ- 54 דונם, עליה בנוי מרכז מסחרי בשטח של כ- 22.5 אלפי מ"ר.
- 5.6.12. וואן פלאזה ניהול ואחזקה בע"מ
חברה רשומה בישראל שהתאגדה בחודש אוגוסט 2007 ועוסקת במתן שירותי ניהול למרכז המסחרי האמור בסעיף 5.7.12 לעיל. נכון למועד התשקיף החברה אינה פעילה.
- 5.6.13. יובלי שומרון שותפות (להלן: "יובלי שומרון")
שותפות מוגבלת שהקימה החברה ביום 25 בפברואר, 2007, אשר כ- 90% מהזכויות בה מוחזקות על ידי החברה וכ- 10% מהזכויות בה מוחזקות על ידי חברה בבעלותו של מר עמיחי אבן, לפרטים בדבר התקשרות יובלי שומרון בהסכם עם מושב צור יצחק לרכישת זכויות בקרקע הנמצאת מערבית למושב וצפונית לכוכב יאיר ראה באור 10(1) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018.
- 5.6.14. התיישבות שומרון מערב בע"מ
חברה שנוסדה בחודש דצמבר 2006 והינה השותף הכללי ביובלי שומרון, אשר 90% ממניותיה מוחזקות על ידי החברה ו- 10% ממניותיה מוחזקות על ידי השותפה.
- 5.6.15. אוניב אחזקות בע"מ
חברה שנוסדה בחודש ספטמבר 1994, ונרכשה על ידי החברה בחודש פברואר 2007 והינה הבעלים של 74% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לפיתוח מקרקעי בארות יצחק בע"מ, אשר הינה בעלת זכויות במספר נכסים מניבים בסמוך לקיבוץ בארות יצחק, במספר מגרשים שייעודם לחקלאות, במחצית הזכויות בשותפות מוגבלת המפעילה מספר תחנת תדלוק בישראל ובמחצית הזכויות בשותף הכללי בשותפות כאמור.
- 5.6.16. ניהו בע"מ
חברה רשומה בישראל, שהוקמה בחודש ינואר 2004 ונרכשה על ידי החברה בחודש פברואר 2011 ובבעלותה נכס בראשון לציון. 50% ממניותיה מוחזקים על ידי החברה ו- 50% הנותרים מוחזקים על ידי מר ארז מוסאצ'ו.
- 5.6.17. Houdstermaatschappij Vossius B.V.
חברה רשומה בהולנד, הוקמה בחודש פברואר 2000 ונרכשה על ידי החברה בחודש יוני 2002 ועיקר פעילותה בהשקעות בנדל"ן באירופה.
- 5.6.18. Mivnei Taasiya (Luxembourg) Holding S.A.
חברה רשומה בלוקסמבורג, הוקמה בחודש ינואר 2001 ונרכשה על ידי החברה בחודש מרץ 2003. עיקר פעילותה בהשקעות בנדל"ן בחו"ל.

- 5.6.19 IBC Fifth Avenue Partnership
 שותפות רשומה בניו יורק, ארה"ב, הוקמה בחודש אפריל 2004 אשר מחזיקה באמצעות חברות
 בנות בשני נכסים מניבים באטלנטה.
- 5.6.20 IBC FL Beach Partnership
 שותפות רשומה בארה"ב, הוקמה בינואר 2006, בבעלותה זכויות בעלות בנכס מקרקעין בפורט
 לודרדייל, פלורידה ארה"ב.
- 5.6.21 Fishman Holdings North America Inc
 חברה רשומה בקנדה שהתאגדה בחודש יולי 2004, הנותנת שירותי ניהול על ופיקוח לנכסי נדל"ן
 בצפון אמריקה השייכים לחברה, לכלכלית ירושלים ולדרבן. לפרטים נוספים ראה באור 26(ב)3
 לדוחות הכספיים לשנת 2018.
- 5.6.22 Fishman Holdings Germany, GMBH (להלן: "GMBH")
 חברה רשומה בגרמניה שהוקמה בחודש אפריל 2005, והינה בבעלות משותפת של החברה,
 כלכלית ירושלים ודרבן. GMBH מעניקה שירותי ניהול על ופיקוח בקשר לנכסי נדל"ן באירופה
 של החברה, כלכלית ירושלים ודרבן. לפרטים נוספים ראה באור 26(ב)4 לדוחות הכספיים לשנת
 2018.
- 5.6.23 The Fishman Holdings Canada Property Investment Trusts IX, X, XI, XX and XXI
 נאמנויות קנדיות שהוקמו בשנים 2003 ו-2004, אשר החברה היא הנהנית היחידה מהן ואשר
 באמצעותן מחזיקה החברה, בעקיפין, בנכסים בקנדה. לפרטים נוספים ראה באור 26(ב)7 לדוחות
 הכספיים לשנת 2018.
- 5.6.24 "Fery" Frey Group AG
 חברה רשומה בשווייץ אשר נוסדה בחודש ספטמבר 2005 ונרכשה על-ידי החברה בשנת 2007.
 Fery מחזיקה, באמצעות מספר חברות, נכסים בשווייץ.
- 5.6.25 מבני ארביב שותפות מוגבלת
 שותפות מוגבלת שהקימה החברה ביום 18 באוגוסט 2014, אשר כ- 50% מהזכויות בה מוחזקות
 על ידי החברה וכ- 50% מהזכויות בה מוחזקות על ידי חגית וניסים ארביב ואשר בבעלותה נכס
 באזור התעשייה "פולג" בנתניה.

פרק 6 - ניהול החברה

6.1.

דירקטוריון החברה

6.1.1.

לפרטים אודות הדירקטורים המכהנים בחברה, ראה תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018 המובא כאן על דרך ההפניה.

6.2.

נושאי משרה בכירה בחברה

6.2.1.

לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה, שאינם מכהנים כדירקטורים, ראה תקנה 26א' בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018, המובאת כאן על דרך ההפניה.

6.3.

תמצית הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה

להוראות תקנון החברה בדבר המספר המירבי והמזערי של הדירקטורים בחברה, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, ראו תקנון החברה, כפי שפורסם על ידי החברה בדיווח מיידי מיום 15 במאי 2019 (אסמכתא: 2019-01-046531), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה. להלן יובאו הסדרים מסוימים המתייחסים לדירקטוריון החברה כפי שנקבעו בתקנון החברה:

6.3.1.

מספר הדירקטורים ודרך בחירתם

"דירקטור נבחר" - דירקטור בחברה שנבחר על ידי האסיפה הכללית שלא בדרך בה מתמנה דירקטור חיצוני.

"דירקטור חיצוני" - דירקטור בחברה שמונה בהתאם להוראות חלק שישי, פרק ראשון, סימן ה' לחוק החברות.

"דירקטור בלתי תלוי" - כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החברות.

מספר הדירקטורים לא יפחת משלושה ולא יעלה על תשעה (לרבות הדירקטורים החיצוניים). כל עוד קיים בעל שליטה בחברה מספר הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה, לרבות הדירקטורים החיצוניים, לא יפחת משלושה.

דירקטור נבחר יבחר באסיפה הכללית השנתית או המיוחדת, ויכהן עד למועד האסיפה הכללית השנתית הקרובה, זולת אם חדל לכהן במשרתו לפני מועד זה בהתאם להוראות תקנון החברה או להוראות חוק החברות. כמו-כן יתאפשר מינוי דירקטור, לרבות דירקטור חיצוני, אשר תחילת כהונתו תחול בעתיד (מועד המאוחר למועד מינויו), בהתאם להוראות סעיף 221 לחוק החברות.¹

חדל דירקטור נבחר לכהן במשרתו מכל סיבה שהיא לפני תום תקופת המינוי, תהיה האסיפה הכללית רשאית למנות בכל עת דירקטור אחר במקומו.

בכל אסיפה שנתית של החברה יחשבו כל הדירקטורים, למעט דירקטורים חיצוניים, כמתפטרים מכהונתם בעת האסיפה, אך יהיו זכאים להיבחר או להתמנות מחדש.

¹ בהקשר זה ראו תקנה 283 לתקנון החברה אשר הינה הוראת שעה במסגרתה מוסדר אופן קביעת מבנה והרכב הדירקטוריון של החברה מיד לאחר השלמת המיזוג.

דירקטורים חיצוניים ימונו ע"י האסיפה הכללית של החברה, והוראות החלק השישי, פרק ראשון, סימן ה' לחוק החברות בקשר עם מינויים יחולו על החברה.

שכר הדירקטורים

6.3.2.

בכפוף לחוק החברות תקבע החברה מזמן לזמן את השכר שישולם לדירקטורים בגין שירותם. הדירקטורים יהיו זכאים להחזר הוצאות נסיעה, אש"ל וכדומה שהוציאו עקב השתתפותם בישיבות הדירקטוריון או עקב פעילותם במסגרת תפקידיהם כדירקטורים. הדירקטורים החיצוניים זכאים לקבל שכר בהתאם להוראות תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.

תקופת כהונת הדירקטורים, סיומה ומילוי מקומם

6.3.3.

הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, אשר יכהנו עד למועד האסיפה הכללית השנתית הקרובה. מספר הדירקטורים המרבי קבוע בתקנה 81 לתקנון החברה ולא יעלה על ארבעה עשר.

דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם לשמש כדירקטור ממלא מקום במקומו (להלן: "**דירקטור חליף**") לגבי כל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור. כל עוד מינוי הדירקטור החליף בתוקף, יהא הוא זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבת דירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה. לדירקטור חליף תהיינה, בכפוף להוראות כתב המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש כממלא מקומו. על אף האמור לעיל, לא ימונה ולא יכהן כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור, וכן מי שמכהן כדירקטור בחברה או כדירקטור חליף לדירקטור בחברה.

ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן כחבר באותה ועדת דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית, בהתאם לכשירותו של הדירקטור המוחלף.

לא ניתן למנות דירקטור חליף לדירקטור בלתי תלוי את מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור בלתי תלוי.

דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל המינוי. כן תתפנה משרת דירקטור חליף כל אימת שהודיע לחברה בכתב על התפטרותו וכן כל אימת שמשרת הדירקטור, אשר מינהו כדירקטור ממלא מקום, התפנתה בכל דרך שהיא. כל מינוי וביטול יעשו בהודעה בכתב שתימסר למשרד.

סמכויות הדירקטוריון ודרכי פעולתו

6.3.4.

לדירקטוריון יהיו כל הסמכויות והכוחות הנתונים לו על פי תקנון החברה, על פי חוק החברות ועל פי כל דין. הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו בהתאם להוראות חוק החברות. הדירקטוריון רשאי להשתמש בכל הכוחות ולבצע את

כל הפעולות והדברים אשר החברה מוסמכת לעשותם ואשר חוק החברות או תקנון החברה אינם קובעים כי יעשו על ידי אורגן אחר.

הדירקטוריון רשאי להתכנס לשם הנהלת העסקים ורשאי הוא לדחות את ישיבותיו ולהסדיר באופן אחר את ישיבותיו והליכיהם כפי שימצא לנכון, ובלבד שיתכנס לפחות פעם בשלושה חודשים.

רשאי דירקטור בכל עת לדרוש לכנס ישיבת דירקטוריון. הישיבה תתקיים תוך ארבעה עשר ימים מיום הדרישה, זולת אם נדרש לקיימה תוך זמן קצר יותר; בישיבה ידונו בעניינים המפורטים בדרישה. לא כונסה ישיבת דירקטוריון תוך ארבעה עשר ימים ממועד הדרישה כאמור, יהא רשאי הדירקטור לכנס ישיבת דירקטוריון שתדון בנושא שפורט בדרישה.

אין לדון בכל עניין בישיבת דירקטוריון אלא אם נוכח מניין חוקי בעת פתיחתה. המניין החוקי לישיבות הדירקטוריון יהיה רוב הדירקטורים.

ההחלטות בישיבות הדירקטוריון תתקבלנה ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים המצביעים, אולם בכל מקרה של שוויון קולות יהיה ליו"ר הדירקטוריון קול נוסף, בין אם הוא יו"ר הדירקטוריון ובין אם הוא יו"ר שנבחר לאותה ישיבה.

הדירקטוריון ימנה את המנהל הכללי של החברה, שיכול שישמש דירקטור בחברה. הדירקטוריון רשאי מזמן לזמן למסור ולהעניק למנהל הכללי אותן הסמכויות מן הסמכויות שיש לו לפי תקנון החברה, כפי שיראה בעיניו, והוא רשאי להעניק מסמכויות אלה לאותה תקופה ולאותן המטרות והתכליות, באותם התנאים ובאותן ההגבלות שיראה למועיל, והוא רשאי להעניק סמכויות אלה בין בלי ויתור על סמכויות הדירקטוריון בנדון זה ובין במקומן ותחתן, כולן או מקצתן, והוא רשאי מזמן לזמן, לבטל לשלול ולשנות סמכויות אלה, כולן או מקצתן, והכל בכפוף להוראות חוק החברות. כמו כן, הדירקטוריון רשאי להגביל או לסייג את סמכויותיו של המנהל הכללי.

ועדות הדירקטוריון וסמכויותיהן

6.3.5.

הדירקטוריון רשאי להקים, מבין חבריו, ועדות קבועות או לעניין מסוים (להלן: "**ועדת הדירקטוריון**").

הדירקטוריון ימנה ועדת ביקורת מבין חבריו, אשר תפקידה יהיו בהתאם להוראות סעיף 117 לחוק החברות. מספר חברי ועדת הביקורת לא יפחת משלושה, כל הדירקטורים החיצוניים בחברה יהיו חברים בה ורוב חבריה יהיו דירקטורים בלתי תלויים. יושב ראש ועדת הביקורת יהיה דירקטור חיצוני. לא יהיו חברים בוועדת הביקורת: יו"ר הדירקטוריון, דירקטור המועסק ע"י החברה או המועסק על ידי בעל השליטה בה או על ידי תאגיד בשליטת בעל השליטה כאמור, דירקטור הנותן לחברה, לבעל השליטה בה או לתאגיד בשליטת בעל השליטה כאמור שירותים דרך קבע, דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה, וכן בעל השליטה או קרובו. בכל ועדת דירקטוריון, הרשאית להפעיל סמכות מסמכויות הדירקטוריון, יכהן לפחות דירקטור חיצוני אחד, למעט ועדת ביקורת שבה יכהנו כל הדירקטורים החיצוניים.

הדירקטוריון רשאי לאצול מסמכויותיו לאחד או לאחדים מבין חבריו או לוועדת דירקטוריון או למנהל הכללי, פרט לסמכויות המסורות לדירקטוריון לפי הוראות כל דין ואשר חובה עליו למלאן בעצמו.

אצל הדירקטוריון סמכות לועדת דירקטוריון, רשאי הוא להורות שהחלטת ועדת דירקטוריון במקרה כזה תחשב כהחלטת הדירקטוריון.

הדירקטוריון רשאי לבטל או לשנות מדי פעם אצילת סמכויות לפי תקנון החברה.

תקפות פעולות הדירקטוריון או ועדה מועדונית

6.3.6.

כל הפעולות הנעשות בכל ישיבת דירקטוריון או בכל ישיבה של ועדת דירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור או כחבר בועדת הדירקטוריון - תהינה תקפות כאילו כל אחד מהאנשים הנ"ל נבחר או נתמנה כדין והיה כשר לכהן בתפקידו, וזאת אף אם יתגלה לאחר מכן כי היה פגם כלשהו, בבחירתם או במינויים של כולם או מקצתם, או שכולם או אחדים מהם היו פסולים מלכהן בתפקידם.

האסיפה הכללית רשאית לאשרר כל פעולה שנעשתה על ידי הדירקטוריון או על ידי ועדת הדירקטוריון ללא סמכות או מתוך חריגה מסמכות או אם יש בה פגם אחר, ועם האשרור תחשב הפעולה כאילו נעשתה מלכתחילה בסמכות וללא פגם, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

פטור, ביטוח ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה

6.3.7.

בכפוף להוראות חוק החברות, תהיה החברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה (כהגדרתו בחוק החברות) מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. יובהר, כי פטור כאמור לא יחול על ההחלטה או עסקה שבה לבעל השליטה או נושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

בכפוף להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך, החברה תהיה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה (כהגדרתו בחוק החברות) בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל אחד מאלה:

- (1) הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;
- (2) הפרת חובת אמונים כלפי החברה ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;
- (3) חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר ובכלל זאת תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נ(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך;
- (4) כל אירוע אחר אשר בשלו מותר ו/או יהיה מותר לבטח אחריות של נושא משרה לרבות בשל הוצאות שהוציא בקשר עם הליך (כהגדרתו בסעיף 56ח(א)(1) לחוק ניירות ערך) שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

בכפוף להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך, ובכפוף לאמור בסעיף 146 לתקנון החברה, החברה תהיה רשאית, מעת לעת, ובכפוף להוראות כל דין, ליתן היתר לשיפוי או התחייבות לשיפוי נושא משרה בחברה כמפורט להלן:

(1) היתר לשיפוי:

החברה תהיה רשאית, מעת לעת, ובכפוף להוראות כל דין, לשפות נושא משרה בה ו/או המכהן מטעם החברה בחברה אחרת אשר החברה מחזיקה בה לכל הפחות 25% מהזכויות

בהון ו/או מזכויות ההצבעה ו/או מהזכות למינוי דירקטורים (להלן בסעיף זה: "**חברה אחרת**"), בשל חבות או הוצאה כמפורט להלן, שהוטלה עליו או שהוציא, עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה ו/או בחברה אחרת, בכל אחת מאלה:

- (א) חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט או בשל תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נ(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך.
- (ב) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; בפסקה זו - "סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית" ו- "חבות כספית כחלופה להליך פלילי" כהגדרתם בסעיף 260 לחוק החברות.
- (ג) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי.
- (ד) הוצאות שהוציא בקשר עם הליך (כהגדרתו בסעיף 56ח(א)(1) לחוק ניירות ערך), לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.
- (ה) כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלהן מותר או יהיה מותר על פי דין לשפות נושא משרה.

(2) התחייבות לשיפוי:

החברה תהיה רשאית, מעת לעת, ובכפוף להוראות כל דין, לתת התחייבות מראש לשפות נושא משרה בה ו/או המכהן מטעם החברה בחברה אחרת, בשל חבות או הוצאה כמפורט להלן, שהוטלה עליו או שהוציא, עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה ו/או בחברה אחרת:

- (א) חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט או בשל תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נ(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך, ובלבד שההתחייבות לשיפוי תוגבל, באמצעות כתב שיפוי של החברה, לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושהסכום האמור או הסכום שינבע מיישום אמת המידה האמורה לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה (במאוחד) לפי הדו"חות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מתן השיפוי בפועל, ושההתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל

בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין ;

(ב) כמפורט בסעיף קטן 1(ב), 1(ג), 1(ד) או 1(ה) לעיל.

פרטים נוספים

6.4.

עוה"ד של החברה לתשקיף מדף זה : **פישר בכר חן וול אוריון ושות', עורכי דין**

דניאל פריש 3, תל אביב

רואי החשבון של החברה : **קוסט פורר גבאי את קסייר ERNST & YOUNG**

רחוב מנחם בגין 144א', מגדל מידטאון, תל אביב

משרדה הרשום של החברה : **רח' תוצרת הארץ 7, תל אביב, 6109002**

פרק 7 - בעלי עניין בחברה

ריכוז תגמולים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין בחברה

7.1.

לפרטים בדבר תגמולים אשר העניקה החברה בגין השנים 2017 ו-2018 לכל אחד ממקבלי השכר בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה מקרב נושאי המשרה הבכירה בחברה ובחברות בשליטתה, ראה תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2017, שפורסם ביום 12 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-023221) (להלן בפרק זה: "הדוח התקופתי לשנת 2017") ולדוח התקופתי לשנת 2018, אשר המידע האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

עסקאות עם בעל השליטה בחברה

7.2.

לפרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, או שהיה לו תוך שנתיים שקדמו לתאריך התשקיף או שהינן בתוקף לתאריך התשקיף, בעסקה שהחברה, או חברה בת שלה או חברה קשורה שלה הן צד לה, ראה תקנה 22 ותקנה 29א (בנושא פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה) בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 ולדוח התקופתי לשנת 2018.

יצוין, כי העסקאות המתוארות בסעיפים אלו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, מתייחסות, בין היתר, גם לעסקאות בין החברה וחברות בשליטתה לבין, מי שהיו בעלי השליטה בחברה עד חודש פברואר 2016, מר אליעזר פישמן ובני משפחתו וחברות בשליטתם.

עסקאות זניחות

7.3.

ביום 13 במרץ 2019 אשררה ועדת הביקורת של החברה קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א)(6)(א) לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010. לפרטים נוספים, לרבות הפרמטרים שנקבעו להגדרתה של עסקה כזניחה, ראה תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018.

החזקות ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

7.4.

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ראו סעיף 2.3 לעיל.

פרק 8 - דוחות כספיים ודוח אירועים

- 8.1. בהתאם לתקנה 60 ותקנה 6 לתקנות פרטי תשקיף, החברה מפנה לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 של החברה, כפי שנכללו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 וכן לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2019 כפי שנכללו בדוח הביניים ליום 31 במרץ 2019 אשר פורסם ביום 21 במאי 2019 (אסמכתא: 2019-01-049048), לרבות הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה לאותם מועדים (ביחד: "**הדוחות הכספיים**"). המידע הכלול בדוחות האמורים, מובא כאן על דרך ההפניה.
- 8.2. בהתאם לתקנה 60 לתקנות פרטי תשקיף, הדוחות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בהתאם לתקנות 9 ו-38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, כפי שצורפו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2018 ודוח הביניים ליום 31 במרץ 2019, מובאים בזאת 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, את דוחות הסקירה ואת דוח רואה החשבון המבקר על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי של החברה, לפי העניין, לכל אחד מהדוחות הכספיים, כהגדרתם לעיל, והדוחות המנויים בסעיף 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 הדוח השנתי ליום 31 בדצמבר 2018, קרי מיום 20 במרץ 2019, ועד למועד פרסום תשקיף המדף.
- 8.5. בהתאם לתקנה 62 ו-6 לתקנות פרטי תשקיף, בתשקיף זה נכללות על דרך ההפניה הערכות שווי מהותיות מאוד של החברה וכן הערכות שווי של נכסים משועבדים והמידע המובא בהם, כפי שאלו נכללו בדוח התקופתי לשנת 2018. מכתבי ההסכמי של מעריכי השווי בדבר הסכמתם לכלול בתשקיף המדף, לרבות בדרך של הפניה, הערכות שווי אלו, מצורפים כנספח לפרק 8 זה. יצוין כי לגבי הערכות השווי של הנכסים האמורים לעיל ממועד עריכתם ועד לפרסום תשקיף המדף זה חלפו למעלה מ-90 יום. להערכת החברה לא חלו שינויים מהותיים לאחר תאריך התוקף של הערכות שווי אלו העשויים לשנות את מסקנות הערכות השווי.

מכתב הסכמה מאת רואי החשבון

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת מבני תעשיה בע"מ ("החברה")
רחוב תוצרת הארץ 7,
תל אביב
א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר תשקיף מדף המיועד להתפרסם בחודש מאי 2019

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף המיועד להתפרסם בחודש מאי 2019:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 20 במרס, 2019 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 20 במרס, 2019 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018.
- (3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 20 במרס, 2019 על מידע כספי נפרד של החברה לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר, 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018.
- (4) דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 21 במאי 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (5) דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 21 במאי 2019 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
21 במאי, 2019

מכתבי הסכמה מאת מעריכי השווי



חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ
 שמאות, תכנון וניהול נכסים
Z.C. RESEARCH & SURVEY (1989) LTD.
 Appraisals Planning & Assets Management

ZEEV COHEN - Civil and Geodetic Eng. R.E Appraiser, Lic Surveyor
JACOB COHEN (M.Sc) - Engr. R.E. Appraiser
EREZ COHEN - LL.B ,R.E. Appraiser - Geographer
ZAHY TENE - LL.B - R.E. Appraiser
ODED LEVY - R.E. Appraiser ,M.B.A
EYAL KLODOVSKY - R.E. Appraiser
DROR KASTRO - R.E. Appraiser- P.Engineer
RAFI LEVI - R.E. Appraiser -B.A. Business Administration
ORI ZLOTOGORA - R.E. Appraiser Urban Planner

זאב כהן - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
יעקב כהן - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
אריז כהן - משפטן, גאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא - משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי - שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי - שמאי מקרקעין
דרור קסטרו - הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי - B.A מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה - שמאי מסרסעין ומתכנן ערים

DATE 21/5/2019 : תאריך:
 REF: 24914.2-1 : סימנו:

לכבוד
חברת מבני תעשייה בע"מ

הנדון: הסכמה לפרסום הערכות שווי בציבור

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזה את הסכמתנו לחברת מבני תעשייה בע"מ ("החברה") כי הערכות השווי המפורטות להלן, כפי שצורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 אשר פורסם על ידי החברה ביום 21 למרץ 2019, תצורפנה (לרבות בדרך של הכללה על דרך ההפניה) לתשקיף מדף שיפורסם על ידי החברה בתאריך 22/5/2019.

רשימת הערכות השווי:

- א. מגדלי אקרשטיין - שלב א', הרצליה, מועד קובע 31/08/2018 (סימוכין 9-24914.1, מועד חתימה 1/11/2018).
- ב. פרויקט "מגדלי תל אביב", מועד קובע 30/09/2018 (סימוכין 15-24914.1, מועד חתימה 1/11/2018).
- ג. מבנה "קרייטק" ביקנעם, מועד קובע 31/08/2018 (סימוכין 16-24914.1, מועד חתימה 1/11/2018).

ולראיה באנו על החתום,



תל-אביב 21/05/2019
סימוכין : 12054-920

לכבוד
חברת מבני תעשיה בע"מ

הנדון: הסכמה לפרסום הערכות שווי בציבור

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזה את הסכמתנו לחברת מבני תעשיה בע"מ ("החברה") כי הערכות השווי המפורטות להלן, כפי שצורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 אשר פורסם על ידי החברה ביום 20 למרץ 2019, תצורפנה (לרבות בדרך של הכללה על דרך ההפניה) לתשקיף מדף שיפורסם על ידי החברה במהלך חודש מאי 2019.

רשימת הערכות השווי:

- א. המרכז המסחרי "מבנה Outlet", אזור התעשייה באר שבע, מועד קובע 31/08/2018 (סימוכין 12260.10-1, מועד חתימה 29.10.2018).
- ב. מבנה לתעשייה, רחוב העמל 12, פארק תעשייה אפק, ראש העין (מזהה נכס בחברה – מבנה 527), מועד קובע 31/08/2018 (סימוכין 12341.10-10, מועד חתימה 29.10.2018).
- ג. מבנה לתעשייה, רחוב העמל 10, פארק תעשייה אפק, ראש העין (מזהה נכס בחברה – מבנה 528) מועד קובע 31/08/2018 (סימוכין 12338.10-1, מועד חתימה 29.10.2018).
- ד. מבנה תעשייה עתירת ידע, אזור התעשייה "היי טק פארק" (מזהה נכס בחברה – מבנה 42.014 "לומניס"), יוקנעם, מועד קובע 31/08/2018 (סימוכין 12922.7-1, מועד חתימה 29.10.2018).
- ה. מבנה תעשייה, אזור התעשייה גן רווה, יבנה (מזהה נכס בחברה – מבנה 157.030), מועד קובע 31/08/2018 (סימוכין 12126.8-1, מועד חתימה 29.10.2018).

בכבוד רב,

עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין



תפוצה: 1. החברה.

דוח אירועים

22 במאי 2019

להלן דוח אירועים, כהגדרתו (כהגדרתו בתקנה 56 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף, מבנה וצורה, התשכ"ט-1969), בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 אשר נחתמו ביום 20 במרץ 2019 (ועד למועד פרסום תשקיף זה :

1. ביום 14 במאי 2019 אישרו האספות הכלליות של החברה וכלכלית ירושלים בע"מ ("כלכלית ירושלים"), בעלת השליטה בחברה, לאחר קבלת אישורי אורגני החברות, את התקשרות הצדדים בהסכם מיזוג לפיו תתמזג כלכלית ירושלים עם ולתוך החברה בדרך של מיזוג סטטוטורי על פי הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות, כך שעם השלמת המיזוג תתחסל כלכלית ירושלים ללא פירוק, זאת בתמורה להקצאת מניות של החברה לבעלי המניות של כלכלית ירושלים הזכאים לכך, והכל בהתאם ובכפוף לתנאי הסכם המיזוג אשר כולל תנאים מתלים ("המיזוג"). בהסכם המיזוג נקבע יחס החלפה, לפיו במועד השלמת המיזוג, תוקצינה לבעלי המניות הזכאים של כלכלית ירושלים, 1.935 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה בגין כל מניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ. של כלכלית ירושלים. השלמת המיזוג כפופה להתקיימות התנאים המתלים. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 6 במאי 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-043900).

2. ביום 5 במאי 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת 569,666,584 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. אשר יוצעו במסגרת השלמת המיזוג וזאת תמורת 294,401,335.06 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של כלכלית. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 5 במאי 2019 (מספר אסמכתא : 2019-01-043108).

רון בארי, יו"ר דירקטוריון

דוד זבידה, מנכ"ל

יוסי פיליבה, סמנכ"ל כספים

פרק 9 - פרטים נוספים

חוות דעת משפטית

9.1

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:



פישר בכר חן וול אוריון ושות' Fischer Behar Chen Well Orion & Co

www.fbclawyers.com

רח' דניאל פריש 3, תל אביב 6473104 | טל. 03.694.4111, פקס. 972.3.609.1116 | 03.609.1116 | 3 Daniel Frisch St, Tel Aviv 6473104, Israel | Tel. 972.3.694.4111, Fax. 972.3.609.1116

22 במאי, 2019

לכבוד
חברת מבני תעשייה בע"מ
רחוב תוצרת הארץ 7
תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של חברת מבני תעשייה בע"מ ("החברה")

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

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

בועז נוימן, עו"ד איתיאל בן חיים, עו"ד

פישר בכר חן וול אוריון ושות'

.9.2

הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך עפ"י התשקיף ודמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים

בשנתיים שקדמו לתאריך תשקיף זה, לא שילמה החברה ולא התחייבה לשלם עמלה כלשהי עבור חתימה או החתמה על ניירות ערך שלה או הפצתם, למעט סך כולל של כ-1,732 אלפי ש"ח בגין הנפקות לציבור על פי דו"חות הצעת מדף שפרסמה החברה על פי תשקיף מדף של החברה מיום 25 במאי 2016.

.9.3

הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים

בשנתיים שקדמו לתאריך תשקיף זה, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים, למעט כאמור בהע"ש מס' 1 לסעיף 1.4.1 בפרק 1 לתשקיף זה.

.9.4

עיון במסמכים

עותק מהתשקיף, מההיתר לפרסומו וכן העתק מכל אישור, דו"ח או חו"ד הכלולים או נזכרים בתשקיף, עומדים לעיון במשרדה של החברה בשעות העבודה המקובלות. בנוסף, עותק מהתשקיף מפורסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו www.maya.tase.co.il.

פרק 10 - חתימות

החברה

חברת מבני תעשיה בע"מ

באמצעות :

דודו זבידה, מנכ"ל

עידית עמיר, סמנכ"ל, יועמ"ש ומזכירת חברה

הדירקטורים

מר רון בארי

מר מנשה ארנון

גב' ברכה ליטבק

מר יעקב גולדמן

מר טל פורר
