

תשקיף מדף של

כלכלית ירושלים 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.

ביום 3.4.2019 העלתה מידרוג בע"מ את דירוגן של אגרות החוב של החברה (סדרות י"ב, י"ג, י"ד ו-ט"ו) מ-A2.il ל-A1.il עם אופק דירוג יציב. כמו כן, ביום 13.9.2018 נתנה S&P מעלות בע"מ לחברה ולסדרות אגרות החוב אשר אינן מובטחות בנכסי נדל"ן (סדרות י"ב, י"ג ו-ט"ו) דירוג ilA+ עם אופק יציב ולאגרות החוב המובטחות בנכסי נדל"ן של החברה (סדרה י"ד), דירוג ilAA- עם אופק יציב. יצוין, כי אגרות החוב (סדרה ט"ו) של החברה מובטחות בשעבוד על מניות דרבן השקעות בע"מ, תאגיד מדווח שהינו בבעלות מלאה של החברה.

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 בשערי הריבית, מצב שוקי ההון, שערי ריבית, 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; האטה כלכלית במדינות בחו"ל בהן פועלת החברה; שוק ההון - מאחר וחלק ממקורות המימון של החברה נובעים מגיוס הון ורוב בשוק ההון המקומי, לשינויי מגמות בשוק ההון בישראל שיקשו על החברה לגייס כספים השפעה על פעילות החברה. חלק משמעותי מנכסי החברה מורכב מהחזקה במניות מבני תעשייה, שאף היא חברה ציבורית. אשר על כן, שינויים בשוקי ההון ותנודתיות במחירי המניות עקב שינויים בתנאי השוק וגורמים נוספים שאינם בשליטת החברה, עלולה להשפיע על שווי מניות החברה ומבני תעשייה, ולהשפיע על ביצועי החברה ותוצאות פעילותה, אשר עלולים, בין היתר לחשוף את החברה למצב של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי האשראי וכן להגביל את יכולתה לגייס הון נוסף. **סיכונים ענפיים:** שינויי ייעוד והסכמות רשות מקרקעי ישראל; 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. **סיכונים ייחודיים לחברה:** ריבית משתנה; בסיס הצמדה; ירידת שווי נכסי כלכלית ירושלים - ירידה בשוויים של נכסי כלכלית ירושלים עלולה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה עקב רישום נכסי החברה על פי שוויים ההוגן בהתאם לתקני החשבונאות הבינלאומיים (IFRS); חשיפה מטבעית; תלות במקורות מימון - פעילות כלכלית ירושלים ממומנת ממקורות מימון חיצוניים, שינוי לרעה בתנאי העמדת האשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים עלול להביא לפגיעה מהותית בתוצאות החברה. קיומו של משבר אשראי להשפיע על זמינות המימון הנדרש לחברה לביצוע השקעות ולמחזור החוב הקיים; נזקי טרור; רעידת אדמה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.36 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2018 שפרסמה החברה ביום 27.3.2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-0257235) המובא כאן על דרך הפנייה ("הדוח התקופתי לשנת 2018").

למגבלות על חלוקת דיבידנד, ראה סעיף 1.4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018 וכן סעיף 3.7.1 לדוח מיידי שפרסמה החברה בדבר זימון אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 6.5.2019 (אסמכתא: 2019-01-043906), המובאים כאן על דרך הפנייה.

תזרים המזומנים השוטף של החברה אינו מכסה את החלויות השוטפות של ההתחייבויות לזמן ארוך של החברה. לפרטים נוספים ותזרים המזומנים החזוי של החברה, ראה סעיף 20.1 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2018 בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2018, המובא כאן על דרך הפנייה.

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: 31 במאי 2019

תוכן עניינים

<u>פרק</u>		<u>עמוד</u>
1.	מבוא	
1.1	הגדרות	א-1
1.2	כללי	א-1
1.3	היתרים ואישורים	א-1
1.4	הון מניות	א-2
1.5	אגרות חוב במחזור	א-3
2.	הון המניות של החברה והמחזיקים בו	
2.1	הון המניות לתאריך התשקיף	ב-1
2.2	שינויים שחלו בהון הרשום, המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף	ב-1
2.3	החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה	ב-1
2.4	השליטה בחברה	ב-2
2.5	תחום שערי המניות של החברה בבורסה	ב-2
2.6	הקצאות פרטיות	ב-2
2.7	התחייבות החברה בקשר עם הימנעות מהנפקת ניירות ערך	ב-2
3.	הזכויות העיקריות הנלוות למניות החברה	
3.1	הזכויות הנלוות למניות	ג-1
3.2	הוראות נוספות מתקנון החברה	ג-6
4.	תיאור עסקי החברה	
4.1	כללי	ד-1
4.2	דוח הדירקטוריון באשר למצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018	ד-1
5.	חברות בנות וקשורות	
5.1	ריכוז נתונים אודות חברות מוחזקות	ה-1
5.2	השקעות החברה בחברות בנות וקשורות ליום 31.12.2018	ה-1
5.3	תמצית נתונים של חברות בנות וקשורות לימים 31.12.2017 ו- 31.12.2018	ה-2
5.4	הכנסות החברה מחברות בנות וקשורות	ה-3
5.5	הלוואות בין החברה וחברות בנות וקשורות ליום 31.12.2018	ה-4
5.6	פרטים אודות פעילותן של חברות בנות וקשורות ליום 31.12.2018	ה-5
6.	ניהול החברה	
6.1	דירקטוריון החברה	ו-1
6.2	נושאי משרה בכירה בחברה	ו-1

1-ו	תמצית הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה	6.3
8-ו	פרטים נוספים	6.4
	בעלי עניין בחברה	7.
1-ז	ריכוז תגמולים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין בחברה	7.1
1-ז	עסקאות עם בעל השליטה בחברה	7.2
1-ז	החזקות ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	7.3
1-ח	דוחות כספיים ליום 31.12.2018 ודוח אירועים	8.
	פרטים נוספים	9.
1-ט	חוות דעת משפטית	9.1
2-ט	הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך עפ"י התשקיף ודמי עמילות בקשר לניירות הערך	9.2
2-ט	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים	9.3
2-ט	עיון במסמכים	9.4
1-י	חתימות	10.

פרק 1 – מבוא

הגדרות

1.1.

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

"מבני תעשייה" - חברת מבני תעשייה בע"מ (חברה ציבורית מאוחדת של החברה הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), שהחברה הינה בעלת השליטה בה), לרבות כל החברות המאוחדות שלה, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

"דירבן" - דירבן השקעות בע"מ (חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה, אשר אגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה), לרבות כל החברות המאוחדות שלה, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

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

כללי

1.2.

החברה נוסדה ביום 19 באפריל, 1948. בחודש מרץ 1952 שינתה החברה את שמה ל-"חברה כלכלית לירושלים בע"מ" ובחודש ספטמבר 2007 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי. בחודש מרץ 1987 פרסמה החברה לראשונה תשקיף על פיו הונפקו ניירות ערך של החברה ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה.

היתרים ואישורים

1.3.

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות 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 למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

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

אין לראות באישור העקרוני האמור 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 דוח 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 דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הבקשה לרישום על פי דוח הצעת המדף.

הון מניות

1.4

הון המניות של החברה לתאריך התשקיף:

1.4.1

הון המניות הרשום של החברה הינו 500,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.
הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו כדלקמן:

הון מניות מונפק ונפרע, ע.ג. בש"ח ^(*)	
ללא דיכול	בדיכול מלא ^(**)
294,402,152	296,402,152

* כולל 816.94 מניות המוחזקות על ידי מבני תעשיה.
** בהנחת המרה של כל כתבי אופציה הניתנים להמרה למניות החברה.

הון עצמי (מבוקר) ליום 31 בדצמבר, 2018

1.4.2

הון עצמי ליום 31.12.2018 (באלפי ש"ח)	
598,125	הון מניות
2,585,151	פרמיה על מניות
560,162	יתרת רווח
2,614	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(3,807)	קרן בגין עסקת גידור תזרים מזומנים
114,059	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(86,703)	קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
3,769,601	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
802,179	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,571,780	סה"כ הון

אגרות חוב במחזור

1.5.

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

פרק 2 – הון המניות של החברה והמחזיקים בו

2.1 הון המניות לתאריך התשקיף

2.1

הון המניות הרשום של החברה לתאריך התשקיף הוא 500,000,000 ש"ח ע.ג. מחולק ל-500,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

הון המניות המונפק והנפרע של החברה לתאריך התשקיף הוא 294,402,152 ש"ח ע.ג. מורכב מ-294,402,152 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, ובדילול מלא 296,402,152 מניות רגילות (כולל 816.94 מניות אשר מוחזקות על ידי מבני תעשייה).

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

2.2

2.2.1 בשלוש השנים שקדמו למועד תשקיף זה לא חלו כל שינויים בהון הרשום של החברה, למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות הפעולה
9.6.2016	הגדלת הונה הרשום של החברה מ-300 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ל-500 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

2.2.2 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⁾
החל מיום 7.4.2016 ועד ליום 9.6.2016	מימוש כתבי אופציה לא סחירים ¹	7,289,442	257,489,728
החל מיום 27.4.2017 ועד ליום 28.2.2018	מימוש כתבי אופציה (סדרה 9) ²	42,075,000	299,564,728
17.6.2018	ביטול מניות רדומות	5,162,576	294,402,152

(1) כולל 5,162,576 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א אשר הוחזקו על ידי החברה כמניות רדומות, ואשר נכון למועד התשקיף בוטלו, כמפורט בטבלה לעיל.

2.3 החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה

2.3

לפרטים בדבר ניירות ערך של החברה המוחזקים על ידי בעלי עניין ו/או נושאי משרה בכירה בסמוך למועד התשקיף ובמועד שקדם לו בשנים 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: 2018-01-036631), 5.7.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-060936), 7.4.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-034141) וכן דוח מיידים על מי שחדל להיות בעל עניין מיום 11.4.2019 (אסמכתא: 2019-01-035749) ודוח מיידים על מי שהחל להיות בעל עניין מיום 30 במאי 2019 (אסמכתא: 2019-01-053425).

¹ סך התמורה שהתקבלה בחברה כנגד מימוש כתבי האופציה האמורים הינו כ-47,746 ש"ח.
² סך התמורה שהתקבלה בחברה כנגד מימוש כתבי האופציה האמורים הינו כ-210,375 ש"ח.

2.4.

השליטה בחברה

עד סוף חודש פברואר 2016, בעלי השליטה בחברה היו מר אליעזר פישמן, גב' טובה פישמן וילדיו: גב' ענת מניפז, מר אייל פישמן וגב' רונית פישמן-אופיר, אשר החזיקו במניות החברה במישרין ובאמצעות חברות בשליטתם.

בחודש פברואר 2016 השלימה החברה, הנפקת מניות בהיקף של כ-724 מיליון ש"ח. בעקבות ההנפקה, דוללו החזקות בעלי המניות של החברה, כפי שהיו עד לאותו מועד, בשיעור של כ-52% (ללא התחשבות באופציות למניות), לרבות החזקותיהם של מר אליעזר פישמן ובני משפחתו, אשר עד להנפקה החזיקו בכ-47.66% מהזכויות בהון של החברה וכ-51.57% מזכויות ההצבעה בה. נוכח האמור לעיל, במועד פרסום התשקיף, החברה הינה חברה ללא בעל שליטה.

2.5.

תחום שערי המניות של החברה בבורסה

2.5.1.

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

2017		2018		2019 ⁽²⁾		
התאריך	השער	התאריך	השער	התאריך	השער	
982.7	30.11.2017	25.9.2018	1,057	26.5.2019	1,239	השער הגבוה ביותר
771.4	15.1.2017	19.3.2018	805	17.1.2019	907.3	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 26 במאי, 2019.

בתאריך 26 במאי, 2019 היה שיעור של מניית החברה בבורסה 1,239 אגורות.

2.6.

הקצאות פרטיות

לפרטים אודות הקצאה פרטית למנכ"ל החברה, מר דוד זבידה, של 2,000,000 כתבי אופציה שאינם סחירים הניתנים למימוש ל-2,000,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, ראו דיווחי החברה מהימים 15.9.2016, 5.10.2016 ו-22.1.2017 (אסמכתאות: 2016-01-124303, 2016-01-059601 ו-2017-01-008970, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

2.7.

התחייבות החברה בקשר עם הימנעות מהנפקת ניירות ערך

ביום 26 במרץ 2019 התקשרה החברה בהסכם מיזוג עם מבני תעשיה ("הסכם המיזוג"), לפיו תתמוג החברה עם ולתוך מבני תעשיה בדרך של מיזוג סטטוטורי על פי הוראות הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות, כך שעם השלמת המיזוג תתחיל החברה 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 הזימון") וביום 15.5.2019 (אסמכתאות: 2019-01-043906 ו-2019-01-046522, בהתאמה).

יובהר, כי השלמת המיזוג כפופה להתקיימותם של התנאים המתלים המפורטים בסעיף 9.3 לדוח

הזימון.

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 מבני תעשייה, לא יבוצע שינוי כלשהו בהון המניות הרשום או המונפק והנפרע שלה שאינו נדרש לצורך ביצועו של הסכם המיזוג, למעט הנפקת מניות של החברה הנובעת ממימוש אופציות שהוענקו עובר למועד חתימת הסכם המיזוג. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.7.1 לדוח הזימון.

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 אסיפות 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 25 באוקטובר, 2017 (אסמכתא: 2017-01-093925), 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 כבעל 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. מבלי לגרוע באמור לעיל, ובכפוף להוראות תקנון החברה, 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 ראווה, עתידה או חלקית בכל מניה או בטובת הנאה כלשהי בשבר של מניה או בכל זכות אחרת לגבי מניה 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 הרגילות של החברה מזכה את בעליה בזכות להשתתף באסיפה הכללית של החברה ולקול אחד בהצבעה.

3.1.3. דיבידנד

לכל בעל מניה הזכות להשתתף בחלוקת דיבידנד. בכפוף לזכויות הנלוות לסוגי המניות המונפקות בחברה, דיבידנד יחולק לבעלי המניות באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה, והכל בכפוף להוראות תקנון החברה.

החלטת החברה על חלוקת דיבידנד תתקבל בדירקטוריון החברה, בכפוף להוראות חוק החברות. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו.

הדירקטוריון רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד כאמור, להפריש מתוך הרווחים סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון, לקרן כללית או לקרן שמורה לחלוקת דיבידנד, לחלוקת מניות הטבה או למטרה אחרת כלשהי, כפי שיקבע הדירקטוריון לפי שיקול דעתו.

עד שיעשה שימוש בקרנות האמורות, רשאי הדירקטוריון להשקיע את הסכומים שהופרשו

כאמור לעיל ואת כספי הקרנות, בכל השקעה שהיא, כפי שימצא לנכון, לטפל בהשקעות אלה, לשנותן או לעשות בהן שימוש אחר, והוא רשאי לחלק את הקרן השמורה לקרנות מיוחדות, ולהשתמש בכל קרן או בחלק ממנה לצורך עסקי החברה, מבלי להחזיקה בנפרד משאר נכסי החברה, הכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובתנאים שיקבע.

דיבידנד בגין מניות לא יישא ריבית.

זכויות בפירוק

3.1.4.

לכל בעל מניה הזכות להשתתפות בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוק, באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה, והכל בכפוף לתקנון החברה.

בכפוף להוראות כל דין, רשאי המפרק, בין בפירוק מרצון או באופן אחר, על פי החלטת האסיפה הכללית שנתקבלה ברוב רגיל, לחלק בעין בין בעלי המניות, את עודף הרכוש, כולו או מקצתו, וכן רשאי המפרק על פי החלטת האסיפה הכללית שנתקבלה ברוב רגיל 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 שבבעלותם.

מינוי דירקטורים

3.1.5.

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

אספות כלליות

3.1.6.

החברה תקיים אסיפה כללית שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה, במועד ובמקום שיקבע על ידי הדירקטוריון.

דירקטוריון החברה יכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו וכן על פי דרישה, בהתאם להוראות חוק החברות.

החלטות החברה המפורטות בסעיף 57 לחוק החברות תתקבלנה באסיפה הכללית. סדר היום באסיפה הכללית השנתית יכלול נושאים כדלקמן: דיון בדוחות הכספיים של החברה ובדוח הדירקטוריון של מצב ענייני החברה; מינוי דירקטורים וקביעת שכרם; מינוי רואה חשבון מבקר; דיווח של הדירקטוריון על שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת וכן עבור שירותים נוספים, אם היו כאלה; כל נושא אחר שנקבע על ידי הדירקטוריון, או על פי דרישה בהתאם להוראות חוק החברות.

בכפוף להוראות חוק החברות, האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, ואם נטלה האסיפה הכללית סמכויות של דירקטוריון החברה, יהיו בעלי המניות אחראים וחבים באחריות ובחובות הדירקטורים, כאמור בסעיף 50(ב) לחוק החברות.

הודעה מוקדמת על אסיפה כללית תינתן ארבעה עשר יום לפחות לפני כינוס האסיפה, והיא תפורסם בשני עיתונים יומיים לפחות, בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בשפה העברית.

אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מניין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות אחד או בעלי מניות אשר

להם חמישים אחוזים לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון החברה.

לא נכח מניין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות, או למועד מאוחר יותר אם צוין כזה בהודעה על האסיפה, או ליום, שעה ומקום אחרים, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות.

מניין חוקי באסיפה נדחית יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, בעל מניות או בעלי מניות אשר לו, או להם, חמישים אחוז לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בתקנון החברה. לא נכח מניין חוקי באסיפה הנדחית בתום מחצית השעה מהמועד הקבוע לתחילת האסיפה הנדחית, ייחשבו כמניין חוקי בעלי מניות אשר להם למעלה מ - 25% מסך זכויות ההצבעה בחברה. על אף האמור לעיל, אם כונסה האסיפה הכללית על פי דרישת בעלי מניות כאמור בסעיפים 63(ב) ו-64(א) לחוק החברות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעלי מניות במספר הדרוש לכינוס אסיפה כאמור בסעיף 63(ב) לחוק החברות. יושב ראש אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחותה או לדחות את הדיון בנושא מסוים שעל סדר היום, למועד אחר ולמקום שתקבע, והוא חייב לעשות כן על פי דרישת האסיפה. באסיפה נדחית כאמור, לא ידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה באסיפה שבה הוחלט על הדחייה. אין צורך ליתן הודעה על האסיפה הנדחית, אלא אם זו נדחתה למועד העולה על עשרים ואחד ימים, ובמקרה כאמור תינתן הודעה על האסיפה הנדחית, כאמור בסעיפים 53 ו-54 לתקנון החברה. נדחתה אסיפה כללית מבלי לשנות את סדר יומה, למועד שאינו עולה על 21 ימים, יינתנו הודעות והזמנות לגבי המועד החדש, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר משבעים ושתיים שעות קודם האסיפה הכללית; ההודעות וההזמנות כאמור יינתנו לפי תקנות 53 ו-54 לתקנון החברה, בשינויים המחויבים.

החלטה העומדת להצבעה באסיפה הכללית תוכרע בהצבעה במניין קולות המצביעים. ההצבעה במניין קולות תיעשה בדרך שתיקבע לכך על ידי יושב ראש האסיפה, אלא אם נדרשה לפני ההצבעה הצבעה חשאית על ידי בעל מניות או בעלי מניות המחזיק או מחזיקים לפחות 10% מהון המניות המונפק של החברה. במקרה של חילוקי דעות אם לקבל איזה קול בהצבעה או לפסול אותו יקבע יושב ראש האסיפה את הדבר והחלטתו בתום לב, תהא סופית ומכרעת.

בכפוף להוראות חוק החברות או להוראות תקנון החברה בדבר רוב אחר, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל. ליושב ראש האסיפה לא יהיה קול נוסף או קול מכריע.

בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי חוק החברות ותקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה הכללית), התש"ס - 2000. מבלי לגרוע באמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע הוראות ונהלים לעניין הוכחת הבעלות במניות החברה.

בעל מניות רשאי להצביע באסיפה כללית או באסיפת סוג, בעצמו או באמצעות שלוח, בהתאם לאמור לתקנון החברה ובכפוף להוראות חוק החברות. שלוח להצבעה אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.

המסמך הממנה שלוח להצבעה ייערך בכתב וייחתם על ידי הממנה ואם הממנה הוא תאגיד, יערך כתב המינוי בכתב וייחתם בדרך המחייבת את התאגיד. כתב המינוי או העתק מתאים הימנו,

להנחת דעתו של הדירקטוריון, יופקד במשרד הרשום או במקום אחר או אחרים בישראל או מחוצה לה - כפי שיקבע על ידי הדירקטוריון מפעם לפעם, באופן כללי או ביחס למקרה מיוחד - לפחות ארבעים ושמונה שעות לפני תחילת האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין, שבה מתכוון השלוח להצביע על יסוד אותו כתב מינוי. על אף האמור לעיל, יו"ר האסיפה רשאי, לפי שיקול דעתו, לקבל כתב מינוי כאמור, גם לאחר המועד האמור, אם מצא זאת לראוי, לפי שיקול דעתו. לא התקבל כתב המינוי כאמור, לא יהיה לו תוקף באותה אסיפה.

בעל מניות או שלוח להצבעה, רשאי להצביע מכוח מקצת המניות שבבעלותו או שהוא משמש שלוח בגינן, ורשאי הוא להצביע מכוח מקצת המניות באופן אחד ומכוח מקצתן באופן אחר.

העברת מניות

3.1.7.

בכפוף להוראות תקנון החברה או לתנאי הוצאתן של מניות מסוג כלשהו, המניות יהיו ניתנות להעברה ללא צורך באישור הדירקטוריון.

הנפקת מניות וניירות ערך אחרים

3.1.8.

הדירקטוריון רשאי להנפיק מניות וניירות ערך אחרים, המירים או ניתנים למימוש למניות עד גבול הון המניות הרשום של החברה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הדירקטוריון יהיה רשאי להנפיק מניות וניירות ערך אחרים כאמור לעיל, להעניק זכויות ברירה לרכישתם לרבות אופציות או להקנותם בדרך אחרת, והכל לאנשים שייקבעו על ידו וכן במועדים, במחירים ובתנאים שייקבעו על ידו, וכן לקבוע כל הוראה אחרת הקשורה לכך, ובכלל זה, הוראות לעניין הדרכים לחלוקת המניות וניירות הערך שיונפקו על ידי החברה, בין רוכשיהן, לרבות במקרה של חתימת יתר, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, ובכפוף להוראות חוק החברות ותקנון החברה, רשאי הדירקטוריון לקבוע, כי התמורה בעד המניות תשולם במזומנים או בנכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו, או כי המניות יוקצו כמניות הטבה או כי המניות יוקצו בתמורה השווה לערך הנקוב או הגבוה ממנו, בין ביחידות ובין בסדרות, והכל בתנאים ובמועדים שייקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

בהחלטה להגדיל את הון המניות הרשום של החברה רשאית האסיפה הכללית לקבוע, כי המניות החדשות הכלולות בסכום שבו הוגדל הון המניות הרשום כאמור, או כל חלק מהן, יוצעו תחילה, בערך הנקוב או בפרמיה, לכל בעלי המניות המחזיקים אותה שעה במניות, בשיעור יחסי לערך הנקוב של מניותיהם בחברה או לקבוע הוראות אחרות בדבר הנפקתן והקצאתן של המניות החדשות. ואולם, אם לא קבעה האסיפה הכללית כאמור בהחלטה להגדיל את הון המניות הרשום של החברה, רשאי הדירקטוריון להציע כאמור בסעיף 39 לתקנון החברה.

מניות ניתנות לפדיון

3.1.9.

בכפוף להוראות חוק החברות רשאית החברה להנפיק ניירות ערך הניתנים לפדיון בתנאים ובדרך שיקבעו על ידי הדירקטוריון, לפי שיקול דעתו.

היוון רווחים וחלוקת מניות הטבה

3.1.10.

בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להחליט על הקצאת מניות הטבה, ולהפוך להון מניות חלק מרווחי החברה, כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות או

מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה, בסכום שיקבע על ידי הדירקטוריון ואשר לא יפחת מערך הנקוב של מניות ההטבה.

הדירקטוריון המחליט על הקצאת מניות הטבה, יקבע האם הן יהיו מסוג אחד בלבד לכל בעלי המניות מבלי להתחשב בסוגי המניות המוחזקות על ידם או שלכל בעל מניה כאמור יחולקו מניות הטבה מאותו סוג בגין כל סוג מניות המוחזק על ידו. מניות הטבה שיוקצו כאמור, ייחשבו כנפרעות במלואן.

הדירקטוריון המחליט על הקצאת מניות הטבה רשאי להחליט כי החברה תעביר לקרן מיוחדת שתיועד לחלוקת מניות הטבה בעתיד, סכום כזה שהפיכתו להון מניות יהיה מספיק כדי להקצות למי שבאותה עת יהיה מכל סיבה שהיא, בעל זכות לרכישת מניות בחברה (לרבות זכות הניתנת להפעלה רק במועד מאוחר יותר), מניות הטבה אשר היו מגיעות לו, אילו ניצל את הזכות לרכישת המניות ערב התאריך הקובע את הזכות לקבלת מניות ההטבה (להלן: "התאריך הקובע"). והיה אם לאחר התאריך הקובע ניצל בעל הזכות האמורה את זכותו לרכישת המניות או את חלק מהן תקצה לו החברה מניות הטבה, שלהן ערך נקוב ואשר היו מגיעות לו אילו ניצל ערב התאריך הקובע את הזכות לרכישת המניות שרכש בפועל, וזאת על ידי הפיכה להון מניות חלק מתאים מתוך הקרן המיוחדת האמורה. מניות ההטבה יזכו את בעליהן להשתתפות בחלוקת הדיבידנדים במזומן או מניות ההטבה החל מהמועד שיקבע על ידי הדירקטוריון. לעניין קביעת הסכום שיועבר לקרן המיוחדת האמורה, יראו כל סכום שהועבר לקרן זו בגין חלוקות קודמות של מניות הטבה, כאילו כבר הוון והוקצו ממנו מניות המזכות את בעלי הזכות לרכישת מניות, למניות הטבה.

בכפוף לזכויות הנלוות לסוגי המניות המונפקות בחברה, מניות הטבה יחולקו לבעלי המניות באופן יחסי לערך הנקוב של כל מניה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה.

שינוי הון החברה¹

3.1.11.

החברה רשאית, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, להגדיל את הון המניות הרשום של החברה, ו/או ליצור סוגי מניות נוספים בהון החברה, והכל כפי שתקבע.

בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה, בהחלטה שנתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל: לאחד את מניותיה, כולן או מקצתן, ולחלקן למניות בנות ערכים נקובים גדולים יותר מערך הנקוב של מניותיה הקיימות; לחלק את מניותיה, כולן או מקצתן, חלוקת משנה, למניות בנות ערכים נקובים קטנים מערכו הנקוב של מניותיה הקיימות; להפחית את הונה של החברה וכל קרן שמורה מפדיון הון. לשם ביצוע כל החלטה כאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון ליישב, לפי שיקול דעתו, כל קושי שיתעורר בקשר לכך.

החברה רשאית, בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, לבטל הון מניות רשום שטרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות.

שינוי זכויות¹

3.1.12.

בכל עת שבה יהיה הון המניות מחולק לסוגים שונים, תהיה החברה רשאית בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ברוב רגיל, מלבד אם תנאי ההוצאה של המניות מאותו סוג מתנים אחרת, לבטל, להמיר, להרחיב, להוסיף, לצמצם, לתקן או לשנות באופן אחר את זכויותיו של סוג

ממניות החברה, ובלבד שהתקבלה לכך הסכמה, בכתב, של כל בעלי המניות מאותו סוג או שהחלטה אושרה באסיפה כללית של בעלי המניות מאותו סוג ברוב רגיל, או במקרה שבו הותנה אחרת בתנאי ההוצאה של סוג מסוים ממניות החברה, כפי שהותנה בתנאי ההוצאה של אותו סוג.

הזכויות המוקנות לבעלי המניות או לבעלים של סוג מניות, שהונפקו בין בזכויות רגילות ובין בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא יחשבו לצורך האמור לעיל כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר על ידי יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות מכל סוג שהוא, בין בדרגה שווה להן ובין בדרגה שונה מהן או עדיפה מהן, וכן לא יחשבו לצורך האמור, כאילו הומרו, צומצמו, נפגעו או שונו באופן אחר, על ידי שינוי הזכויות הצמודות למניות מסוג אחר כלשהו, והכל אלא אם כן הותנה במפורש, אחרת בתנאי ההוצאה של אותן מניות.

3.2. הוראות נוספות מתקנון החברה

3.2.1 הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, עד למספר המירבי של דירקטורים הקבוע בסעיף 77 לתקנון החברה (תשעה דירקטורים). דירקטור שמונה כאמור, יסיים את כהונתו במועד המוקדם מבין: (א) חלוף שישה חודשים מעת מינויו; ו- (ב) בתום האסיפה הכללית שתתקיים לאחר מינויו; ויוכל להתמנות שוב.

3.2.2 יו"ר הדירקטוריון או, בהעדרו, כל נושא משרה שמונה לכך על ידי הדירקטוריון, ישב בראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב ראש, כאמור או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים הדירקטורים הנוכחים ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש מביניהם או מבין נושאי המשרה בחברה הנוכחים באסיפה, ואם לא יעשו כן – יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים או באחד מבין נושאי המשרה הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיו נוכחים דירקטורים או נושאי משרה או שהדירקטורים או נושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.

3.2.3 בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

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

¹ האמור בסעיף זה כפוף להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.

פרק 4 - תיאור עסקי החברה

4.1 כללי

בהתאם לתקנה 44(א1) ותקנה 6 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"), החברה מפנה לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 שפרסמה החברה ביום 27 במרץ, 2019 (מספר אסמכתא: 2019-01-0257235) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2018"), אשר המידע המפורט בו מובא כאן על דרך ההפניה.

מאז הדוח 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	הדיווח	אסמכתא
27.3.2019	דוח מיידי על מצבת נושאי משרה בכירה	2019-01-027256
3.4.2019	דוח מיידי על דירוג תעודות התחייבות	2019-01-032365
7.4.2019	דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	2019-01-034141
8.4.2019	דוח מיידי על זימון אסיפת בעלי מניות אשר על סדר יומה מינוי דירקטור בלתי תלוי בחברה וכן התקשרות החברה בהסכם מיזוג עם מבני תעשיה	2019-01-034939
11.4.2019	חדל לכהן כדירקטור - זוהר לוי	2019-01-035752
11.4.2019	חדל לכהן כדירקטור - תומר טפר	2019-01-035758
11.4.2019	דוח מיידי על מצבת נושאי משרה בכירה	2019-01-035764
11.4.2019	דוח מיידי על מי שחדל להיות בעל עניין בתאגיד	2019-01-035749
11.4.2019	דוח מיידי על הגשת הצעת מיזוג לרשם החברות	2019-01-035998
28.4.2019	דוח מיידי על חתימת הסכמים עם חברות מקבוצת תדהר בקשר עם פרויקט הסוללים	2019-01-040540
30.4.2019	מצבת הון, הענקת זכויות לרכישת מניות ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה - פירעון חלקי אג"ח יג'	2019-01-041473
6.5.2019	דוח מתקן - דוח מיידי על זימון אסיפת בעלי מניות אשר על סדר יומה מינוי דירקטור בלתי תלוי בחברה וכן התקשרות החברה בהסכם מיזוג עם מבני תעשיה	2019-01-043906
15.5.2019	דיווח בדבר תוצאות אסיפה כללית	2019-01-046522
20.5.2019	דיווח מידי בדבר הארכת מסגרת אשראי לחברת דרבן השקעות בע"מ	2019-01-0048472
23.5.2019	דיווח מידי בדבר הצעת מיזוג לבקשת נאמנים לאגרות החוב	2019-01-050245
30.5.2019	דוח רבעון ראשון לשנת 2019	2019-01-053266
30.5.2019	דיווח מידי בדבר מצגת לשוק ההון	2019-01-053305
30.5.2019	דוח מיידי על מי שהחל להיות בעל עניין בתאגיד	2019-01-053425

דוח הדירקטוריון באשר למצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018

4.2

בהתאם לתקנה 44(א) ותקנה 6 לתקנות פרטי תשקיף, החברה מפנה לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה כפי שנכלל בדוח 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 14 לדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018, בפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2018.

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

.5.2

ערך מאזני		עלות השקעה ליום		שם החברה
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	
1,587,270	1,815,891	1,554,996	1,554,996	חברת מבני תעשיה בע"מ
1,192,420	1,246,679	-	-	דרבן השקעות בע"מ
50,916	57,627	8,252	8,252	קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ
2,222	2,216	-	-	כלכלית מימון (כ.מ.) שותפות כללית
(19,427)	(19,666)	3	3	מימון חכ"ל בע"מ
1	1	3	3	שרותי ניהול ואחזקה חכ"ל בע"מ
125,139	98,639	16,974	16,974	חכ"ל בניה ופיקוח בע"מ
(214,213)	(247,930)	297	297	Svitland Development Limited
(436,711)	(478,140)	11,316	11,316	Mondon Investments Ltd.
17,834	15,822	212	212	Kalkalit Europe B.V.
(6,981)	(6,850)	-	-	Doner Enterprises Inc.
(10,646)	(10,897)	-	-	The Fishman Holdings Canada Property Investment Trusts XII, XIII and XIV
(25)	(49)	-	-	Kalkalit Canada 1
(31,037)	(35,828)	66	66	Kalkalit Lux 2 S.a.r.l
(85,053)	(92,576)	66	66	Kalkalit Lux 3 S.a.r.l
(39,175)	(42,456)	66	66	Kalkalit Lux 4 S.a.r.l
(16,894)	(2,679)	66	66	Kalkalit Lux 6 S.a.r.l
(250,587)	(228,690)	66	66	Kalkalit Lux 7 S.a.r.l
42,435	43,251	164	164	Kalkalit Lux 29 S.A.
477	520	45	45	Fishman Holdings Germany G.M.B.H
(40,139)	(41,777)	-	-	Optimization Technology Research B.V
(1,090)	(1,536)	57	57	Kalkalit Hungary Kft

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

רווח (הפסד) נקי לתקופה		רווח (הפסד) לפני מס		שם החברה
לשנת		לשנת		
2017	2018	2017	2018	
217,931	333,068	163,175	410,707	חברת מבני תעשייה בע"מ
51,837	48,603	58,860	71,129	דרכן השקעות בע"מ
-	-	-	-	שרותי ניהול ואחזקה חכ"ל בע"מ
(296)	(296)	(239)	(239)	מימון חכ"ל בע"מ
2,930	(26,500)	4,041	(7,095)	חכ"ל בניה ופיקוח בע"מ
12,176	13,422	15,954	17,395	קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ
(14)	(14)	(6)	(6)	כלכלית מימון (כ.מ.) שותפות כללית
(96,849)	(45,903)	(99,290)	(42,742)	Svitland Development Limited
(12,669)	(1,931)	(12,669)	(2,145)	Mondon Investments Ltd.
37,824	60,086	(1,572)	3,231	Kalkalit Europe B.V.
(221)	(226)	(81)	(84)	Doner Enterprises Inc.
(6,770)	(8,607)	(298)	213	The Fishman Holdings Canada Property Investment Trusts XII, XIII and XIV
(55)	(55)	(25)	(25)	Kalkalit Canada 1
(10,226)	(6,977)	(3,720)	(3,277)	Kalkalit Lux 2 S.a.r.l. Luxembourg
(10,789)	(12,038)	(4,577)	(5,801)	Kalkalit Lux 3 S.a.r.l. Luxembourg (Property France)
(2,367)	(2,367)	(1,948)	(1,948)	Kalkalit Lux 4 S.a.r.l. Luxembourg (Property France)
1,383	187	14,385	17,641	Kalkalit Lux 6 S.a.r.l. Luxembourg (Property France)
(24,579)	(23,343)	29,870	28,822	Kalkalit Lux 7 S.a.r.l
2,625	2,621	959	993	Kalkalit Lux 29 S.A.
84,841	80,137	124,077	114,739	Fishman Holdings Germany G.M.B.H
(2,036,271)	(568,127)	(2,036,271)	(568,127)	Optimization Technology Research B.V

הכנסות החברה מחברות בנות וקשורות (באלפי ש"ח)

5.4.

דמי ניהול וגביה			ריבית והצמדה			דיבידנד			שם החברה המשלמת
	בשנת			בשנת			בשנת		
31.3.2019	2018	2017	31.3.2019	2018	2017	31.3.2019	2018	2017	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	חברת מבני תעשיה בע"מ
-	-	-	(96)	2,608	7	-	-	-	דרבן השקעות בע"מ
-	-	-	-	232	289	-	-	-	מימון חכ"ל בע"מ
288	747	839	599	1,641	1,147	-	-	-	חכ"ל בניה ופיקוח בע"מ
466	1,861	2,266	-	-	-	-	-	5,000	קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ
-	-	-	-	-	(11)	-	-	-	כלכלית מימון (כ.מ.) שותפות כללית
-	-	-	(3,712)	23,670	(14,225)	-	-	-	Svitland Development Limited
-	-	-	-	-	-	-	-	-	Mondon Investments Ltd.
-	-	-	(5,564)	10,563	6,408	-	-	-	Kalkalit Europe B.V.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	Doner Enterprises Inc.
-	-	9,730	(327)	-	-	-	-	-	The Fishman Holdings Canada Property Investment Trusts XII, XIII and XIV
-	-	-	(31)	358	122	-	-	-	Kalkalit Hungary Kft
-	-	-	-	-	-	-	-	-	Kalkalit Canada 1
-	-	-	(31)	111	91	-	-	-	Kalkalit Lux 2 S.a.r.l
-	-	-	(2,157)	7,868	6,605	-	-	-	Kalkalit Lux 3 S.a.r.l
-	-	-	(1,788)	3,267	3,182	-	-	-	Kalkalit Lux 4 S.a.r.l
-	-	-	(45)	160	129	-	-	-	Kalkalit Lux 6 S.a.r.l Luxemburg
-	-	-	(8,324)	26,326	23,639	-	-	-	Kalkalit Lux 7 S.a.r.l
-	-	-	266	(1,581)	1,067	-	-	-	Kalkalit Lux 29 S.A.
-	-	-	(2,171)	1,794	1,457	-	-	-	Optimization Technology Research B.V
-	-	-	-	-	-	-	-	-	Fishman Holdings Germany G.M.B.H

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

מלווה	לווה	יתרת הלוואות ליום 31.12.2018	הצמדה	ריבית שנתית
החברה	מימון חכ"ל בע"מ	19,661	עליה במדד המחירים לצרכן	-
החברה	חכ"ל בניה ופיקוח בע"מ	65,537	עליה במדד המחירים לצרכן	5%
החברה	כלכלית מימון (כ.מ.) שותפות כללית	(2,198)	-	-
החברה	Kalkalit Europe B.V.	143,167	-	Libor + 2%
			שער האירו	5.74%-8.5%
			שער דולר ארה"ב	5.74%-8.5%
החברה	The Fishman Holdings Canada Property Investment Trusts XII, XIII and XIV	47,432	שער הדולר קנדי	-
החברה	Mondon Investments Ltd.	479,607	שער דולר ארה"ב	Libor + 1.2%
החברה	Kalkalit Lux 2 S.a.r.l	1,045	שער האירו	8.5%
החברה	Kalkalit Lux 3 S.a.r.l	72,372	שער האירו	8.5%
החברה	Kalkalit Lux 4 S.a.r.l	45,006	שער האירו	מרבית ההלוואה נושאת ריבית בשיעור 4.25% ומיעוטה נושאת ריבית שנתית בשיעור 8.5%
החברה	Svitland Development Limited	173,810	שער דולר ארה"ב	Libor+ 4.9%
		141,828	שער דולר ארה"ב	14.3%
החברה	Kalkalit Lux 7 S.a.r.l	252,246	שער האירו	מרבית ההלוואה נושאת ריבית בשיעור 6.5% ומיעוטה נושאת ריבית בשיעור 8.5%
החברה	Kalkalit Lux 6 S.a.r.l	1,508	שער האירו	8.5%
החברה	Kalkalit Hungary Kft	(14,930)	שער פרנק שוויצרי	Libor+ 1.15%
החברה	Optimization Technology Research B.V	45,245	שער האירו	Euribor+ 1.2%
Kalkalit-Lux 29 S.A.	החברה	(14,706)	שער דולר ארה"ב	Libor + 2%

5.6. להלן פרטים אודות פעילותן של חברות בנות וקשורות של החברה ליום 31.12.2018:

5.6.1.

חברת מבני תעשיה בע"מ

מבני תעשיה נוסדה בשנת 1961 על ידי ממשלת ישראל. ביום 29 בפברואר, 1988 פרסמה מבני תעשיה לראשונה תשקיף ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה.

מבני תעשיה הינה חברת העוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות המוחזקות על ידיה, בפעילות נדל"ן מגוונת בישראל ובחו"ל. מבני תעשיה מתמחה בייזום, ברכישה, בהקמה ובניהול של מבנים המיועדים לצורכי משרדים, היי-טק, תעשיה, לוגיסטיקה ומסחר להשכרה וכן פועלת בתחום הנדל"ן למגורים בישראל. כמו כן, פועלת מבני תעשיה בתכנון ופיקוח לביצוע עבודות פיתוח של תשתיות לאזורי מגורים ותעשיה בישראל עבור רשות מקרקעי ישראל, רשויות מקומיות וגופים שונים.

5.6.2.

דרבן השקעות בע"מ

דרבן התאגדה ונרשמה כחברה פרטית ביום 25.8.1986 בשם מבנים לתעשיה בגוש 6354 בע"מ. ביום 5.1.1993 שינתה דרבן את שמה לשם הנוכחי וביום 18.3.1993 היא הפכה לחברה ציבורית. ביום 7 בפברואר, 2011 הושלמה עסקת מיזוג עם החברה, במסגרתה הפכה דרבן לחברה פרטית המוחזקת במלואה על ידי החברה.

דרבן עוסקת, בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידיה, בפעילות נדל"ן מגוונת בישראל ובחו"ל. דרבן מתמחה בייזום, ברכישה, בהקמה ובניהול של מבנים המיועדים לצורכי משרדים, היי-טק, תעשיה, לוגיסטיקה ומסחר להשכרה וכן פועלת בתחום הנדל"ן למגורים בישראל.

5.6.3.

קרית תעשיות עתירות מדע בע"מ (להלן: "תע"מ")

החברה מחזיקה ב- 50% ממניות תע"מ.

תע"מ הינה בעלת זכויות חכירה של כ-28 אלף מ"ר להשכרה בהר חוצבים, ירושלים.

5.6.4.

חכ"ל בניה ופיקוח בע"מ (להלן: "חכ"ל בניה ופיקוח")

חכ"ל בניה ופיקוח בע"מ (לשעבר: מפעלי מושבי התיכון מכון תערובת מרכזי בע"מ) התאגדה בשנת 1962, מלוא הבעלות והשליטה בה נרכשו על ידי החברה בפברואר 1991. בבעלות חכ"ל בניה ופיקוח מקרקעין בכפר סבא (בסמוך לצומת רעננה-כ"ס), אשר עליהם הוקם מרכז מסחרי בשטח בנוי של כ-8,670 מ"ר ומבנה משרדים בשטח של כ-8,059 מ"ר.

5.6.5.

כלכלית מימון (כ.מ.) שותפות כללית

כלכלית מימון (כ.מ.) שותפות כללית הוקמה בשנת 2009. למועד התשקיף השותפות אינה מחזיקה בניירות ערך.

5.6.6.

Svitland Development Limited (להלן: "סויטלנד")

חברה רשומה בקפריסין, שנוסדה בינואר 2006, העוסקת בהשקעה ובייזום פרויקטים של נדל"ן במדינות ברית המועצות לשעבר, למעט רוסיה, ואשר היו או הינן חברות בחבר העמים, המיועדים למסחר, אחסון, לוגיסטיקה, משרדים ומגורים. יתרת מניותיה של סויטלנד מוחזקות על ידי מבני תעשיה, דרבן וחברה פרטית בשליטתו של מר אליעזר פישמן ובני משפחתו.

- Optimization Technology Research B.v. 5.6.7
 חברה הרשומה בהולנד שנוסדה בסוף שנת 2007 שמניותיה מוחזקות על ידי החברה ועל ידי מבני תעשייה, בחלקים שווים, אשר מחזיקה בשתי חברות סרביות המחזיקות בקרקע בבלגרד סרביה, עליה הקימה החברה מרכז מסחרי.
- Kalkalit Europe B.V. 5.6.8
 חברה רשומה בהולנד, הוקמה ביום 6.4.2000 ונרכשה על ידי החברה בחודש אוגוסט 2002. עיקר פעילותה הינו השקעות בנדל"ן באירופה (באמצעות חברות בנות).
- Doner Enterprises Inc. 5.6.9
 חברה רשומה ב-British Virgin Islands, הוקמה ביום 14.11.2001.
- The Fishman Holdings Canada Property Investment Trusts XII, XIII and XIV 5.6.10
 נאמנויות רשומות בקנדה, הוקמו על ידי החברה בחודשים יוני ודצמבר של שנת 2004, בבעלות מלאה של החברה.
- Kalkalit Lux 4 ,Kalkalit Lux 3 S.a.r.l ,Kalkalit Lux 29 S.A. ,Kalkalit Lux 2 S.a.r.l 5.6.11
 S.a.r.l Kalkalit Lux 7 S.a.r.l Kalkalit Lux 6 S.a.r.l
 חברות רשומות בלוקסמבורג, הוקמו בין השנים 2004 עד 2006 ונרכשו על ידי החברה במהלך השנים 2005 ו-2006. עיקר פעילותן הינו בהשקעות נדל"ן בצרפת.
- Fishman Holdings Germany G.M.B.H 5.6.12
 חברה רשומה בגרמניה, שהוקמה בחודש אפריל 2005, והינה בבעלות משותפת, בחלקים שווים, של החברה, מבני תעשייה ודרבן. GMBH מעניקה שירותי ניהול על ופיקוח בקשר לנכסי נדל"ן באירופה של החברה, מבני תעשייה ודרבן.

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.¹

6.2. נושאי משרה בכירה בחברה

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, שכר ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, ראו תקנון החברה, כפי שפורסם על ידי החברה בדיווח מיידי מיום 25 באוקטובר, 2017 (אסמכתא: 2017-01-093925), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה. להלן יובאו הסדרים מסוימים המתייחסים לדירקטוריון החברה כפי שנקבעו בתקנון החברה.

6.3.1. מספר הדירקטורים, דרך בחירתם, תקופת כהונתם ומילוי מקומם

מספר חברי הדירקטוריון לא יפחת מחמישה ולא יעלה על תשעה, ובכללם הדירקטורים החיצוניים.

בחברה יכהנו לפחות שני דירקטורים חיצוניים, ויחולו ההוראות שנקבעו בחוק החברות לעניין זה.

בכפוף להוראות חוק החברות (לרבות בעניין דירקטורים חיצוניים), האסיפה הכללית של החברה תמנה, בהחלטה ברוב רגיל, את חברי הדירקטוריון. אם לא נאמר אחרת בהחלטה בדבר מינוי הדירקטור, המינוי הינו לתקופה קצובה המסתיימת בתום האסיפה השנתית הראשונה שלאחר המינוי (זולת אם חדל לכהן במשרתו לפני מועד זה בהתאם להוראות חוק החברות). דירקטור אינו חייב להיות בעל מניות בחברה.

לא ימונה דירקטור באסיפה הכללית, אלא אם כן המליץ הדירקטוריון על מינויו (ולעניין זה יראו בציון שמו של הדירקטור בהודעת החברה על זימון האסיפה הכללית כהמלצת הדירקטוריון על מינויו), או אם בעל מניות בחברה המבקש להציעו, הגיש למשרד, לא יאוחר מתום שבעה ימים מיום פרסום ההודעה על האסיפה, מסמך בכתב חתום על ידי בעל המניות, המודיע על כוונתו אותו בעל מניות להציע כי מועמד זה ימונה כדירקטור, כשלמסמך זה מצורפת הסכמתו בכתב של המועמד לכהן כדירקטור.

¹ יצוין, כי ביום 11.4.2019 חדל מר זוהר לוי מלכהן כדירקטור בחברה וכן חדל מר תומר טפר מלכהן כדירקטור חליף בחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחי החברה מיום 11.4.2019 (אסמכתאות: 2019-01-035752 ו- 2019-01-035758, בהתאמה).

הדירקטוריון רשאי מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, עד למספר המירבי של דירקטורים הקבוע בתקנה 77 לתקנון החברה (תשעה דירקטורים). דירקטור שמונה כאמור, יסיים את כהונתו במועד המוקדם מבין: (א) חלוף שישה חודשים מעת מינויו (ב) בתום האסיפה הכללית שתתקיים לאחר מינויו; ויוכל להתמנות שוב.

האסיפה הכללית או הדירקטוריון רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שמונה על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד ההחלטה על מינויו.

על אף האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית בכל עת, בהחלטה ברוב רגיל, להעביר ממשרתו כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני (אשר לגביו יחולו הוראות חוק החברות), לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב רגיל, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, כאמור לעיל, אדם אחר כדירקטור.

אם התפנתה משרת דירקטור, יהיה הדירקטוריון רשאי להוסיף ולפעול בכל עניין כל עוד מספר הדירקטורים אינו פחות מהמספר המזערי של הדירקטורים הקבוע בסעיף 77 לתקנון החברה (חמישה דירקטורים). פחת מספר הדירקטורים ממספר זה, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם מינוי דירקטורים נוספים כאמור לעיל או לשם כינוס אסיפה כללית למטרת מינוי דירקטורים נוספים, אך לא לכל מטרה אחרת.

דירקטור רשאי להתפטר על ידי מסירת הודעה לדירקטוריון, ליושב ראש הדירקטוריון או לחברה, כנדרש בחוק החברות, וההתפטרות תיכנס לתוקף במועד שנמסרה ההודעה, אלא אם כן נקבע בהודעה מועד מאוחר יותר. דירקטור ימסור את הסיבות להתפטרותו.

דירקטור רשאי למנות לו חליף. 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.

דינו של דירקטור חליף כדין הדירקטור לו מונה חליף, והוא יהיה רשאי להיות נוכח בישיבות דירקטוריון ו/או ועדות דירקטוריון, להשתתף ולהצביע בהן, כפי שהיה רשאי לעשות הדירקטור שמינה אותו. דירקטור שמינה דירקטור חליף רשאי, בכפוף להוראות הדין, לבטל בכל עת את המינוי. כמו כן, תתפנה משרת דירקטור חליף, כל אימת שמשרת הדירקטור, אשר מינהו כדירקטור חליף, התפנתה בכל דרך שהיא. בכפוף להוראות חוק החברות, החברה רשאית לשלם לדירקטור חליף גמול בעד השתתפותו בישיבות הדירקטוריון.

שכר הדירקטורים

6.3.2.

בכפוף להוראות חוק החברות, רשאת החברה לשלם לדירקטורים גמול בעד מילוי תפקידם כדירקטורים.

בכפוף להוראות כל דין, הדירקטורים, חליפיהם ובאי כוחם יהיו זכאים לקבל חזרה את הוצאות הנסיעה, האש"ל ויתר ההוצאות אשר יוציאו בפועל לשם, או תוך כדי ביצוע תפקידם כדירקטורים, ובלבד ששכומים אלה יהיו בשיעור סביר, וכנגד תיעוד מלא של ביצוע התשלום. בכלל זה יהיו הדירקטורים זכאים להוצאות נסיעה לישיבות הדירקטוריון וחזרה.

סמכויות הדירקטוריון ודרכי פעולתו

6.3.3.

לדירקטוריון יהיו כל הסמכויות והכוחות הנתונים לו על פי תקנון החברה, על פי חוק החברות ועל פי כל דין. מבלי לגרוע מהוראות תקנון החברה, הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, ובכלל זה: יקבע את תוכניות הפעולה של החברה, עקרונות למימון וסדרי עדיפויות ביניהן; יבדוק את מצבה הכספי של החברה ויקבע את מסגרת האשראי שהחברה רשאית ליטול; יקבע את המבנה הארגוני ואת מדיניות השכר; רשאי להחליט על הנפקה של סדרות של אגרות חוב; אחראי לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם כאמור בסעיף 171 לחוק החברות; ידווח לאסיפה השנתית על מצב ענייני החברה ועל התוצאות העסקיות כאמור בסעיף 173 לחוק החברות; ימנה ויפטר את המנהל הכללי; יחליט בפעולות ובעסקאות הטעונות אישורו לפי תקנון החברה או לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 ועד 275 לחוק החברות; רשאי להקצות מניות וניירות ערך המירים למניות עד גבול הון המניות הרשום של החברה; רשאי להחליט על חלוקת דיבידנד או חלוקת מניות הטבה לפי העניין; רשאי להחליט על רכישה כמשמעות מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, מכל בעלי מניותיה של החברה או מחלקם או מי מהם לפי שיקול דעתו; יחווה דעתו על הצעת רכש מיוחדת כאמור בסעיף 328 לחוק החברות.

סמכויות הדירקטוריון כאמור אינן ניתנות לאצילה למנהל הכללי.

סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון לאורגן אחר, רשאי הדירקטוריון להפעילה.

הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים. מבלי לגרוע באמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו. נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכויותיו למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכויות הדירקטוריון, יכול שתהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

דרכי פעולתו של הדירקטוריון

הדירקטוריון ימנה אחד מבין חבריו לכהן כיושב ראש הדירקטוריון. הדירקטוריון רשאי למנות מבין חבריו אחד או יותר כסגן ליושב ראש הדירקטוריון, אשר ישמש כממלא מקום בהעדרו. הדירקטוריון רשאי לקבוע את התקופה שבה יכהנו יושב ראש הדירקטוריון וסגניו במשרתם. אם לא נקבעה תקופה כאמור, יכהנו יושב ראש הדירקטוריון וסגניו במשרתם, כל עוד הם מכהנים כדירקטורים ולא התקבלה בדירקטוריון החברה החלטה על החלפתם.

יושב ראש הדירקטוריון ישב בראש ישיבות הדירקטוריון וינהלן.

הדירקטוריון יתכנס לישיבותיו לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לשלושה חודשים.

יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת ולקבוע את המקום והמועד לקיום ישיבת הדירקטוריון.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יושב ראש הדירקטוריון יהיה חייב לכנס את הדירקטוריון, בהתקיים אחד מאלה: קבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת שני דירקטורים לפחות, לשם דיון בנושא שיפורט בדרישתם, ואם מכהנים בחברה חמישה דירקטורים (או פחות), די יהיה בקבלת דרישה לכינוס הדירקטוריון מאת דירקטור אחד לפחות, לשם דיון בנושא שיפורט בדרישתו; קבלת הודעה או דיווח של המנהל הכללי המצריכים פעולה של הדירקטוריון; קבלת הודעה מאת רואה החשבון המבקר על ליקויים מהותיים בבקרה החשבונאית של החברה. עם קבלת הודעה או דיווח כאמור לעיל, יכנס יושב ראש הדירקטוריון את הדירקטוריון, ללא דיחוי ולא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הדרישה, ההודעה או הדיווח, לפי העניין.

בכפוף להוראות החוק בעניין המניין החוקי הנדרש לקיום דיון וקבלת החלטות בוועדות מסוימות, לרבות וועדת הביקורת והוועדה לבחינת דוחות כספיים, המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון הוא רוב חברי דירקטוריון המכהנים במועד הישיבה והזכאים להשתתף בה, הם או חליפיהם. לא נכח מניין חוקי בתום חצי שעה מהמועד שנקבע לישיבת הדירקטוריון, תידחה הישיבה ב- 48 שעות או למועד מאוחר יותר. החברה תודיע לכל אחד מן הדירקטורים על המועד לכינוס הישיבה הנדחית, ובישיבה נדחית כאמור נוכחות של שלושה דירקטורים לפחות תהווה מניין חוקי.

בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע. היו הדעות שקולות, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית.

הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס באותו עניין.

6.3.5.

ועדות הדירקטוריון וסמכויותיהן

בכפוף להוראות חוק החברות, הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות בנות שני חברים או יותר, למנות להן חברים מקרב חברי הדירקטוריון ולהאציל לוועדת דירקטוריון את סמכויותיו, כולן או מקצתן, למעט כאמור בסעיף 112 לחוק החברות.

דירקטוריון החברה רשאי, כפי שימצא לנכון, למנות מי שאינו דירקטור בחברה, כחבר בועדה מועדות דירקטוריון החברה, ובלבד שהדירקטוריון לא האציל מסמכויותיו לוועדה כאמור וסמכויותיה הן לשם המלצה בלבד.

החלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בועדת דירקטוריון, כמוה כהחלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בדירקטוריון, אלא אם נקבע במפורש אחרת על ידי הדירקטוריון, לעניין מסוים או לגבי ועדה מסוימת. הדירקטוריון רשאי מידי פעם להרחיב, לצמצם או לבטל אצילת סמכויות לוועדת דירקטוריון, ואולם אין בצמצום או ביטול סמכות כאמור, כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

בכפוף להוראות החוק בעניין המניין החוקי הנדרש לקיום דיון וקבלת החלטות בוועדות מסוימות, לרבות וועדת הביקורת והוועדה לבחינת דוחות כספיים, המניין החוקי לפתיחת ישיבה של ועדת דירקטוריון יהיה שני חברי ועדה המכהנים במועד הישיבה, הם או חליפיהם, כל עוד לא נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון.

הדירקטוריון ימנה מבין חבריו ועדת ביקורת. מספר חבריה של ועדת הביקורת לא יפחת משלושה. כל הדירקטורים החיצוניים יהיו חברים בה ורוב חבריה יהיו דירקטורים בלתי תלויים. יושב ראש וועדת הביקורת יהיה דירקטור חיצוני. לא יהיו חברים בועדת הביקורת יו"ר הדירקטוריון, דירקטור המועסק על ידי החברה או המועסק על ידי בעל השליטה בה או על ידי תאגיד בשליטת בעל השליטה כאמור, דירקטור או הנותן לחברה, לבעל שליטה בה או לתאגיד בשליטת בעל השליטה כאמור שירותים דרך קבע, דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה, וכן בעל השליטה בחברה או קרובו. כמו כן, כל עוד קיים בעל שליטה בחברה יכהנו בחברה לא פחות משלושה דירקטורים בלתי תלויים, לרבות הדירקטורים החיצוניים.

6.3.6.

תקפות פעולות הדירקטוריון או ועדה מועדותיו

בכפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על ידי הדירקטוריון או על ידי ועדת הדירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור או כחבר ועדת הדירקטוריון או על ידי נושא משרה, לפי העניין - יהיו תקפות אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם כלשהו במינוי הדירקטוריון, ועדת הדירקטוריון, הדירקטור חבר הועדה או נושא המשרה, לפי העניין, או מי מנושאי המשרה האמורים היה פסול מלכהן בתפקידו.

6.3.7.

ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה לפטור, מראש, נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. יובהר, כי פטור כאמור לא

יחול על החלטה או עסקה שבה לבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

בכפוף להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה 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 כלפיה, 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 52 נד(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 56 ח(א)(1) לחוק ניירות ערך) שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

שיפוי דירקטורים ונושאי משרה

6.3.8.

בכפוף להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך, 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: "**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 52 נד(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 בענין שנפתח 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.

(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 ובכלל זה תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(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, ושבהתחייבות 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;

סכום השיפוי שעשויה החברה לשלם לכל נושאי המשרה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ו/או יוצאו להם על ידי החברה, בגין מסכת אירועים אחת מן האירועים אשר לדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכפי שיפורטו בכתבי השיפוי של החברה מעת לעת, לא יעלה על סך השווה לשיעור של 25% מההון העצמי של החברה (במאוחד) לפי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מתן השיפוי בפועל.

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 קסירר ERNST & YOUNG

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

משרדה הרשום של החברה :

תוצרת הארץ 7, תל אביב 6109002

פרק 7 - בעלי עניין בחברה

7.1.

ריכוז תגמולים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין בחברה

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 22 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-028513) (להלן בפרק זה: "הדוח התקופתי לשנת 2017") ולדוח התקופתי לשנת 2018, שפורסם ביום 27 במרץ, 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-0257235) אשר המידע האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

7.2.

עסקאות עם בעל השליטה בחברה

לפרטים, לפי מיטב ידיעתם של החברה והדירקטורים שלה, 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 לעסקאות בין החברה וחברות בשליטתה לבין, מי שהיו בעלי השליטה בחברה עד חודש פברואר 2016, מר אליעזר פישמן ובני משפחתו וחברות בשליטתם.

7.3.

החזקות ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

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

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקות בעלי העניין ו/או נושאי המשרה הבכירה בחברה בניירות הערך של חברות בנות ו/או קשורות של החברה בימים 26 במרס 2018 ו- 26 במרס 2019, הינן כדלקמן:

שם בעל העניין / נושא המשרה הבכירה		שם וסוג נייר הערך		כמות ניירות הערך		שיעור ההחזקה בהון ובזכויות ההצבעה / שיעור מהיקף סדרת האג"ח	
				ליום 26.5.2018	ליום 26.5.2019	ליום 26.5.2018	ליום 26.5.2019
אוהד שפירא	מניות החברה			11,600	11,600	0.004%	0.004%
אבנר אליאב	אג"ח סדרה ד' של דרבן השקעות בע"מ			54,359	40,769	0.01%	0.01%

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 30 במאי 2019 (אסמכתא: 2019-01-053266) 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 וב-38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"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 60(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף לתשקיף המדף דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56 לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוח השנתי ליום 31 בדצמבר, 2018, קרי מיום 27 במרץ 2019, ועד למועד הסמוך לפרסום תשקיף המדף.
- 8.5. בהתאם לתקנה 62 ב-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.

8.6. מכתב הסכמה מאת רואי החשבון

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת כלכלית ירושלים 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 26 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 26 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 26 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 29 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 29 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,
29 במאי, 2019

דוח אירועים

29 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 26 במרץ 2019) ועד למועד פרסום תשקיף זה:

1. ביום 3 באפריל 2019 העלתה מידרוג בע"מ את דירוג אגרות החוב (סדרות יב', יג' יד' ו-טו') של החברה מ-A2.il ל-A1.il והותירה את אופק הדירוג יציב. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 3 במאי 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-032365).

2. ביום 28 באפריל 2019 הודיעה החברה על חתימת הסכמים עם חברות בנות של חברת תדהר בע"מ להוצאה לפועל של פרויקט החברה מתכבדת להודיע על חתימת הסכמים עם חברות בנות של קבוצת תדהר בע"מ להוצאתו לפועל של פרויקט המצויים בתחום הרחובות דרך השלום, הסוללים ושד' ההשכלה בתל אביב – יפו להקמת שני מבנים בייעוד לתעסוקה ומסחר, שני מבנים בייעוד למגורים ומסחר, מבנה ציבור ושטחים תת קרקעיים. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 28 באפריל 2018 (אסמכתא מספר: 2019-01-040540).

3. ביום 14 במאי 2019 אישרו האספות הכלליות של החברה וחברת מבני תעשיה בע"מ ("מבני תעשיה"), חברה ציבורית בשליטת החברה (כ-68.31% מההון המונפק), לאחר קבלת אישורי אורגני החברות, את התקשרות הצדדים בהסכם מיזוג לפיו תתמוזג החברה עם ולתוך מבני תעשיה בדרך של מיזוג סטטוטורי על פי הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות, כך שעם השלמת המיזוג תתחסל החברה ללא פירוק, זאת בתמורה להקצאת מניות של מבני תעשיה לבעלי המניות של החברה 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 החברה, 1.935 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של מבני תעשיה בגין כל מניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה. השלמת המיזוג כפופה להתקיימות התנאים המתלים. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 6 במאי 2019 (מס' אסמכתא 2019-010-043906).

4. ביום 20 במרץ 2019 דיווח החברה על הארכת הסכם מסגרת להעמדת אשראי לדרבן השקעות בע"מ חברה בת בבעלות מלאה שלה החברה ("דרבן"), כך שמועד פירעון מלוא הסכומים אשר הועמדו לדרבן נדחה ב-24 חודשים, ליום 1 בינואר 2020, יתר הוראות ההסכם נותרו ללא שינוי. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 20 במרץ 2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-048472).

רון בארי, יו"ר דירקטוריון

דוד זבידה, מנכ"ל

אמיר שחר,
סמנכ"ל כספים

מכתבי הסכמה מאת מעריכי השווי



לכבוד
כלכלית ירושלים בע"מ (להלן: "החברה")

הנדון: הסכמה לפרסום הערכות שווי בציבור

להלן רשימת הערכות השווי:

1. הערכת שווי ביחס לבניין משרדים ברח' כנפי נשרים 7 בירושלים, אשר נחתמה ביום 15.08.2018.
2. הערכת שווי ביחס למרכז מסחרי בחולון – רח' האופן 1 חולון, אשר נחתמה ביום 15.08.2018.
3. הערכת שווי ביחס ל"מרכז שרונה" – דרך השרון 12 בכפר סבא, אשר נחתמה ביום 15.08.2018.
4. הערכת שווי ביחס ל"מרכז ספיר" – רח' בית הדפוס 30 ירושלים, אשר נחתמה ביום 26.07.2018.

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין

פרק 9 – פרטים נוספים

9.1. חוות דעת משפטית

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. 03.609.1116 | 03.609.1116 | Tel. 972.3.694.4111, Fax. 972.3.609.1116 | 3 Daniel Frisch St, Tel Aviv 6473104, Israel

30 במאי, 2019

לכבוד
כלכלית ירושלים בע"מ
רחוב תוצרת הארץ 7
תל אביב

א.ג.נ,

הנדון: תשקיף מדף של כלכלית ירושלים 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.

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 הערך

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- 919 אלפי ש"ח בגין הנפקה לציבור על פי דוחות הצעת מדף שפרסמה החברה על פי תשקיף מדף של החברה מיום 26 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.

.9.4

עיון במסמכים

עותק מהתשקיף, מההיתר לפרסומו וכן העתק מכל אישור, דוח או חו"ד הכלולים או נזכרים בתשקיף, עומדים לעיון במשרדיה 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

כלכלית ירושלים בע"מ

באמצעות :

דודו זבידה, מנכ"ל

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

הדירקטורים

מר רון בארי

גב' אורלי זילברמן

מר דורון כהן

מר טל פורר

מר אלון כהן

מר דוד גרנות

מר ירון זלצמן

מר רונן נקר
