

י. ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ ("החברה") תשקיף מדף

מכוח תשקיף מדף זה, יכול ויוצעו, ביחד או לחוד, מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי הדין מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (להלן ביחד: "**ניירות הערך**"), בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**") ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005, באמצעות דוחות הצעת מדף, בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת (כל אחד מהדוחות הללו מכונה: "**דוח הצעת מדף**").

גורמי הסיכון שהינם בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה כוללים, בין היתר, את הסיכונים הבאים:

גורמי סיכון המשפיעים על פעילות החברה בתחום ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בארץ ובחו"ל: (א) האטה כלכלית בענף הנדל"ן למגורים בישראל; (ב) מדיניות הממשלה בתחום הבניה למגורים; (ג) הקשחת תנאי מימון על ידי הבנקים וקושי בקבלת אשראי חוץ בנקאי; (ד) תנודות במדיניות המוניטרית של הבנקים במדינות בהן פועלת החברה; (ה) אי וודאות בשוק המשכנתאות ברומניה; (ו) שוק הנדל"ן למגורים במזרח אירופה.

גורמי סיכון המשפיעים על פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בארץ ובחו"ל: (א) האטה במשק; (ב) החמרת התנאים לגיוס אשראי; (ג) ירידה בביקושים; (ד) נכסים בשלבי הקמה.

גורמי סיכון המשפיעים על פעילות החברה בכללותה: (א) סיכוני ריבית; (ב) תלות בבעל השליטה.

לפירוט בדבר גורמי הסיכון להם חשופה החברה, ראו סעיפים 4.1.12, 4.2.10 ו-4.3.8, בהתאמה, בפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל בפרק 6 לתשקיף זה, על דרך ההפניה לחלק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 מיום 27.3.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-027610) (להלן: "**הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018**").

למגבלות על יכולתה של החברה לחלק דיבידנד, ראו סעיף 13 לדוח הדירקטוריון של החברה, הנכלל בפרק 6 לתשקיף זה, על דרך ההפניה לחלק ב' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

נכון למועד תשקיף זה, תעודות ההתחייבות של החברה שבמחזור מדורגות על-ידי מידרוג בע"מ (להלן: "**מידרוג**"), בדירוג A1-il באופן יציב. כמו כן, ניירות ערך מסחריים של החברה מדורגים על-ידי מידרוג בדירוג של P-1.il. לפרטים נוספים בדבר הדירוגים האמורים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 27/05/2019, אסמכתא מספר 2019-01-044607.

עותק מהתשקיף ניתן למצוא באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ שכתובתו maya.tase.co.il.

תוכן עניינים

<u>פרק</u>	<u>שם הפרק</u>	<u>עמוד</u>
1.	מבוא.....	א-1
2.	הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף המדף.....	ב-1
3.	הון החברה והמחזיקים בו.....	ג-1
4.	הזכויות הנלוות למניות חברה.....	ד-1
5.	יעוד תמורת ההנפקה.....	ה-1
6.	תיאור עסקי החברה.....	ו-1
7.	ניהול החברה.....	ז-1
8.	בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה.....	ח-1
9.	דוחות כספיים של החברה.....	ט-1
	דוח אירועים	ט-2
10.	חוות דעת משפטית	י-1
11.	פרטים נוספים.....	יא-1
12.	חתימות.....	יב-1

פרק 1: מבוא

1.1 כללי

החברה נתאגדה ונרשמה ביום 9.7.1989 כחברה פרטית בערבון מוגבל על פי פקודת החברות. ביום 12.5.2004 פרסמה החברה לראשונה תשקיף הנפקה לציבור של ניירות ערך של החברה והחל ממועד זה ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

1.2 היתרים ואישורים

1.2.1 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, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"), והצעת ניירות ערך על-פיו תיעשה על-פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות הצעת מדף") ואשר בו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה (להלן: "דוח הצעת מדף").

1.2.2 אין בהיתרה של הרשות לניירות 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.

1.2.3 החברה פנתה אל הבורסה בבקשה למתן אישור עקרוני לרישום למסחר של ניירות ערך הכלולים בתשקיף מדף זה ואשר יוצעו, ככל שיוצעו, על-פי דוח הצעת המדף (להלן: "האישור העקרוני").

1.2.4 אין לראות באישור העקרוני של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף המדף או להימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה או על המחיר בו הם יוצעו בדוח הצעת מדף.

1.2.5 מתן האישור העקרוני של הבורסה אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך האמורים למסחר, והרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

1.2.6 אין במתן אישורה העקרוני של הבורסה משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר שיוצעו 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 הגשת הבקשה לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת המדף.

1.3 הון החברה1.3.1 הון המניות לתאריך התשקיף (בש"ח):

<u>סוג המניות</u>	<u>מס' נייר ערך</u>	<u>הון רשום</u>	<u>הון מונפק ונפרע</u>
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.	1090315	100,000,000	*18,111,127

* מתוכן 175,922 מניות רדומות כהגדרת מונח זה בסעיף 308 לחוק החברות (מס' נייר ערך 1090315).

1.3.2 ההון העצמי של החברה ליום 31 במרץ 2019 (באלפי ש"ח):

הון מניות	18,111
פרמיה על מניות	383,008
מניות באוצר	(5,250)
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	227
קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	(3,205)
מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	(303)
קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילות חוץ	(22,059)
עודפים	732,242
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה	1,102,771
זכויות שאינן מקנות שליטה	8,247
סה"כ הון	1,111,018

1.4 אגרות חוב קיימות

לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרות ה' ו-ח') שהונפקו על-ידי החברה, ראו סעיף 13 לדוח הדירקטוריון המצורף כחלק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 מיום 27.3.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-027610), המובא כאן על דרך ההפניה. יצוין כי ביום 30.6.2019 אגרות החוב (סדרה ד') של החברה נפרעו במלואן, לפרטים ראו דיווח מידי של החברה מאותו היום (מס' אסמכתא: 2019-01-066271), המובא בזאת על דרך ההפניה.

פרק 2: הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף המדף

על-פי תשקיף מדף זה יכול שיוצעו לציבור, באמצעות דוחות הצעת מדף, מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שניתן יהיה להנפיק על פי הדין מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (להלן ביחד: "**ניירות הערך**").

הצעת ניירות הערך כאמור תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, ובהתאם להוראות תקנון הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ והנחיותיה, כפי שיהיו באותה עת ולהוראות כל דין.

פרק 3 : הון החברה והמחזיקים בו

3.1 הון החברה

3.1.1 הון המניות הרשום של החברה

הון המניות הרשום של החברה לתאריך התשקיף הוא 100,000,000 ש"ח והוא מחולק ל- 100,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: "מניות רגילות").

3.1.2 השינויים שחלו בהון הרשום בשלוש השנים האחרונות

לא חלו שינויים בהון הרשום של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף.

3.1.3 ההון המונפק והנפרע של החברה

ההון המונפק והנפרע של החברה לתאריך התשקיף הוא 18,111,127 ש"ח והוא מחולק ל- 18,111,127 מניות רגילות (מתוכן 175,922 מניות רדומות).

3.1.4 השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע בשלוש השנים האחרונות

לא חלו שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף.

3.2 החזקות בעלי ענין

לפרטים בדבר החזקות בעלי ענין בניירות הערך של החברה, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, נכון ליום 30.6.2019, ראו דוח מידי של החברה מיום 3.7.2019 (מס' אסמכתא: 01-067759-2019), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת בדרך של הפניה.

3.3 בעל השליטה בחברה

בעל השליטה בחברה הינו מר יגאל דמרי באמצעות חברות שבשליטתו.

3.4 שערי הבורסה של מניות החברה

להלן נתונים על שער הנעילה הגבוה והנמוך (באגורות) של מניות החברה (המתואם לדיבידנדים והטבות) בשנים 2017 ו-2018 ובתקופה שמתחילת שנת 2019 ועד סמוך לפני מועד פרסום התשקיף:

שנת 2019 ¹		שנת 2018		שנת 2017		
שער	מועד	שער	מועד	שער	מועד	
7201	2.7.2019	6052.1313	24.6.2018	6290.9977	26.3.2017	שער גבוה
4764.3553	14.1.2019	4838.9952	27.12.2018	4826.9015	27.8.2017	שער נמוך

3.5 התחייבויות בקשר להנפקה או קבלת מילווה

בשטרי הנאמנות מכוחן הונפקו אג"ח של החברה נקבעו מגבלות שונות הנוגעות לאפשרות להרחבת אותן סדרות אג"ח.

פרק 4: הזכויות הנלוות למניות החברה

4.1 הזכויות הנלוות למניות החברה

הזכויות הנלוות למניות החברה קבועות בהוראות תקנון החברה כפי שפורסם בדוח מיידי של החברה מיום 26.12.2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-374400) באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך www.magna.isa.gov.il, המובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה (להלן: "התקנון").

<u>הזכות</u>	<u>הסעיף/ים בתקנון</u>
תנאים ושיעורים להשתתפות בחלוקת דיבידנד ומניות הטבה	137–123
הזכויות להשתתפות בחלוקת רכוש החברה בעת פירוקה	143
ניירות ערך בני פידיון	140–138
מינוי דירקטורים	93–83
אסיפות כלליות	82–62
העברת מניות ומסירתן	53–43
שינוי זכויות של מניות החברה	10–8
תעודות מניה ¹	23–19

4.2 הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה²

להלן פירוט ההסדרים לפי הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") המצוינים בתקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, שנקבעו בתקנון החברה, ככל ונקבעו הסדרים כאמור:

4.2.1 שינוי הוראות התקנון (סעיף 20 לחוק החברות):

(1) החברה רשאית לשנות את התקנון בהחלטה שנתקבלה ברוב רגיל של בעלי המניות המשתתפים בהצבעה באסיפה הכללית של החברה, למעט בסעיפי תקנון בהם צוין במפורש אחרת. החלטה שנתקבלה באסיפה הכללית ברוב הדרוש לשינוי תקנון החברה, המשנה הוראה מהוראות התקנון, תיחשב כהחלטה לשינוי תקנון החברה, אף אם הדבר לא צוין במפורש בהחלטה.

(2) החברה רשאית להגביל בחוזה את סמכותה לשנות את התקנון או הוראה מהוראותיו, אם נתקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית, ברוב הדרוש לשינוי הוראות התקנון.

¹ על פי תקנון הבורסה, כל המניות החדשות שתנפיק החברה תירשמה על שם החברה לרישומים, ומניות שנרשמו במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים, לא ירשמו במרשם בעלי המניות של החברה על שם מי שאינו חברה לרישומים (כל עוד מניות החברה או ניירות ערך הניתנים להמרה או למימוש במניות החברה רשומות למסחר בבורסה).

(3) בכפוף להוראות חוק החברות, תוקף השינויים בתקנון החברה, יהא מעת קבלת ההחלטה על השינוי או ממועד מאוחר יותר שנקבע בהחלטה.

4.2.2 מינוי דירקטורים (סעיף 59 לחוק החברות):

(1) הדירקטורים ייבחרו ע"י האסיפה הכללית באסיפה שנתית בהחלטה רגילה בהתאם להוראות כל דין ותקנון החברה.

(2) הדירקטוריון רשאי מדי פעם בפעם למנות בהחלטה בכתב חתומה על ידי כל חברי הדירקטוריון, בכפוף למספר הדירקטורים שנקבע בתקנון זה, חבר נוסף לדירקטוריון. תקפם של מינויים על פי סעיף זה יהיה עד תום האסיפה השנתית הבאה.³

(3) כהונתו של דירקטור שמונה ע"י האסיפה הכללית תחל במועד מינויו, אלא אם כן קבעה האסיפה מועד מאוחר יותר לתחילת כהונתו, ותסתיים בתום האסיפה השנתית הבאה שתקיים לראשונה לאחר מועד המינוי, אלא אם כן קבעה האסיפה תקופת כהונה ארוכה יותר, ובלבד שלא תפקע כהונתו קודם לכן בהתאם להוראות חוק החברות והתקנון.

4.2.3 מניין חוקי באסיפה הכללית ויושב ראש האסיפה (סעיף 81 לחוק החברות):

(1) אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי, וכל החלטה לא תתקבל אלא אם נוכח המניין החוקי בעת שהצביעו על ההחלטה. מלבד במקרים שבהם מותנה אחרת, בתקנון החברה, או בחוק, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כוחם, שני בעלי מניות לפחות המחזיקים ביחד לפחות בשליש מזכויות ההצבעה בחברה תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

(2) יו"ר הדירקטוריון ישב בראש כל אסיפה כללית. אם אין יו"ר או אם יו"ר הדירקטוריון לא הופיע לאסיפה וזאת תוך 15 דקות ממועד האסיפה או אם יסרב לשבת בראש האסיפה, יבחרו בעלי המניות הנוכחים באחד מהדירקטורים ליו"ר האסיפה. יו"ר האסיפה לא יהא זכאי לקול נוסף או מכריע.

4.2.4 קבלת החלטות בדירקטוריון (סעיף 107 לחוק החברות):

(1) המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון המכהנים אותה עת, הנוכחים בין בעצמם ובין באמצעות דירקטור חליף. כל ישיבה של הדירקטוריון שנכח בה מנין חוקי תהיינה לה כל הסמכויות הוכחות הנתונים באותו זמן בידי הדירקטוריון.

(2) כל החלטה שתקבל בדירקטוריון אם הצביעו בעדה רוב הדירקטורים של החברה הנוכחים והמצביעים באותה עת, כאשר לכל דירקטור קול אחד.

(3) ליו"ר ישיבה של הדירקטוריון, בין אם הוא יו"ר הדירקטוריון ובין אם הוא דירקטור אחר, לא יהיה קול נוסף ומכריע.

² תיאור הוראות התקנון בנושאים המנויים בסעיף זה הינו תיאור תמציתי של הוראות התקנון בקשר עם אותם נושאים, והוא אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

³ מינוי דירקטורים חיצוניים יתבצע בהתאם להוראות חוק החברות.

תקופת כהונת דירקטורים (סעיף 222 לחוק החברות):

4.2.5

כהונתו של דירקטור שמונה ע"י האסיפה הכללית תחל במועד מינויו, אלא אם כן קבעה האסיפה מועד מאוחר יותר לתחילת כהונתו, ותסתיים בתום האסיפה השנתית הבאה שתתקיים לראשונה לאחר מועד המינוי, אלא אם כן קבעה האסיפה תקופת כהונה ארוכה יותר, ובלבד שלא תפקע כהונתו קודם לכן בהתאם להוראות חוק החברות והתקנון.

פטור נושאי משרה (סעיף 259 לחוק החברות):

4.2.6

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

חלוקת דיבידנד (סעיף 301 ו-307 לחוק החברות):

4.2.7

(1) הדירקטוריון רשאי, לפני שיחליט על חלוקת דיבידנד כלשהו, להפריש מתוך רווחי החברה סכומים כלשהם, כפי שימצא לנכון, כקרן שמורה לצרכים כלשהם, או להשוואת דיבידנדים או לדיבידנדים מיוחדים או לתיקון, השבחת, החזקת או החלפת רכוש החברה, או לכל מטרה אחרת לפי שיקול דעת הדירקטוריון.

(2) הדירקטוריון רשאי להשקיע את הסכומים שהופרשו כאמור בסעיף (1) לעיל בכל השקעה שהיא, כפי שימצא לנכון, ומדי פעם בפעם לטפל בהשקעות אלה, לשנותן או לעשות בהן שימוש אחר כראות עיניו, והוא רשאי לחלק את הקרן השמורה לקרנות מיוחדות, כפי שימצא לנכון, ולהשתמש בכל קרן או בחלק ממנה בעסקי החברה, מבלי להיות חייב להחזיקה בנפרד משאר נכסי החברה.

(3) בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי דירקטוריון החברה להחליט על חלוקת דיבידנד או על חלוקת מניות הטבה, ועל כל העניינים הקשורים בכך לרבות שיעורו, המועד הקובע לזכאות לדיבידנד מועד תשלומו, אופן תשלומו וכיוצא ב.

(4) החברה לא תשלם דיבידנד במזומן אלא מתוך רווחי החברה. כמו כן, לא תשלם החברה ריבית או הפרשי הצמדה מכל סוג שהוא על דיבידנד או כל זכות הנאה אחרת בגין מניותיה.

(5) דיבידנד ומניות הטבה ישולמו או יחולקו, לפי הענין, לבעלי המניות באופן יחסי לערך הנקוב, של מניותיהם מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליהן.

(6) כל עוד לא יקבע אחרת בתנאי הנפקתן של מניות או של ניירות ערך הניתנים להמרה במניות, או המקנים זכות לרכישת מניות, מניות שנפרעו או שזוכו כנפרעות במועד כלשהו תזכינה את מחזיקיהן להשתתף במלוא הדיבידנדים ובכל חלוקה אחרת אשר המועד הקובע את הזכות לקבלתם הינו התאריך שבו המניות האמורות נפרעות במלואן או זוכו כנפרעות במלואן, לפי הענין או לאחר תאריך זה.

(7) לשם מתן תוקף לכל החלטה, לעניין חלוקת דיבידנד או מניות הטבה, יוכל הדירקטוריון לסדר כל קושי היכול להתעורר ביחס לחלוקה כפי שימצא לנכון, ובמיוחד יוכל להוציא תעודות חלקיות ויוכל לקבוע לצורך החלוקה את ערכו של כל נכס מסוים ויוכל להחליט שתשלום במזומן ייעשה לבעלי מניות על יסוד הערך שיקבע כנ"ל, או שחלקים אשר ערכם פחות מ-1 ש"ח לא יילקחו בחשבון, כדי לתאם את הזכויות של כל הצדדים, והוא יכול להפקיד כל מזומנים כאלה או נכסים מסוימים בידי נאמנים נגד

בטחונות כאלה, עבור אנשים הזכאים לדיבידנד או למניות הטבה, כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון. במקום שיהיה דרוש הדבר, יסודר מסמך כראוי בהתאם לסעיף 291 לחוק החברות, והדירקטוריון יוכל למנות אדם שיחתום על חוזה כזה בשם האנשים הזכאים לדיבידנד או למניות הטבה ומינוי זה יהיה בעל תוקף.

(8) הדירקטוריון רשאי לנכות מכל דיבידנד, הענקה או זכויות הנאה אחרות, את כל אותם סכומים שבעל מניה, שבגינה משתלם הדיבידנד או שבגינה ניתנות זכויות ההנאה האחרות, חייב לחברה, בגין אותה מניה, בין שהגיע זמן תשלומם ובין שטרם הגיע.

(9) הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות, בגין מניה שלגביה לחברה יש שעבוד ולהשתמש בכל סכום כאמור או בתמורה שתתקבל ממכירת כל מניות הטבה או זכות הנאה אחרת לסילוק החובות או ההתחייבויות שבגין יש לחברה שעבוד.

(10) (א) הדירקטוריון רשאי להחליט בכל עת, כי כל חלק מהסכומים העומדים אותה שעה לזכות החברה של קרן הון כלשהי, או הנמצאים בידי החברה כרווחים הניתנים לחלוקה, יהוונו וישוחררו לחלוקה בכפוף ובהתאם לתקנון החברה בין בעלי המניות הזכאים לכך ולפי היחס לו הם זכאים לפי תקנון החברה, בתנאי שאלה לא ישולמו במזומן אלא ישמשו לפרעון המלא, אם לפי ערכן הנקוב ואם בתוספת פרמיה, של מניות החברה או של ניירות ערך אחרים שיחולקו בין אותם בעלי מניות ביחס האמור בתור מניות או ניירות ערך אחרים שנפרעו במלואן.

(ב) הדירקטוריון רשאי להחליט כי מניות הטבה תהיינה מאותו סוג המקנה למחזיקים במניות או לזכאים להן את הזכות להשתתף בחלוקת מניות ההטבה, או להחליט כי מניות ההטבה תהיינה מסוג אחד שיחולק לכל מחזיקי המניות או לזכאים למניות כאמור בלי להתחשב בסוג המניה המקנה למחזיק בה או לזכאי לה כאמור את הזכות להשתתף בחלוקה.

(11) בכל מקרה שהחברה תנפיק מניות הטבה בדרך של היוון רווחים או קרנות במועד בו יהיו במחזור ניירות ערך של החברה והמקנים למחזיקים בהם זכויות להמירם במניות של החברה או אופציות לרכוש מניות של החברה (זכויות ההמרה או אופציה כאמור יקראו להלן: "הזכויות") והמחזיקים בזכויות זכאים על פי תנאי הנפקת הזכויות להתאמה בגין חלוקת מניות הטבה בדרך של קבלת מניות הטבה במועד ניצול הזכויות אזי יחולו ההוראות הבאות:

(א) הדירקטוריון יעביר לקרן מיוחדת שתיועד לחלוקת מניות הטבה בעתיד (להלן:

"הקרן המיוחדת") סכום שיהיה שווה לסכום הנקוב של הון המניות אשר הזכאים לכל הזכויות או לחלקן היו מקבלים עקב הנפקת מניות ההטבה אילו היו מנצלים את זכויותיהם לפני התאריך הקובע את הזכות לקבל מניות הטבה ובמקרה של חלוקה נוספת של מניות הטבה שלגביה נוגת החברה לפי סעיף זה, כולל זכאות הנובעת מכל חלוקה קודמת של מניות הטבה.

(ב) במקרה של הקצאת מניות ע"י החברה עקב ניצול הזכאות ע"י בעליהן באותם המקרים בהם ביצע הדירקטוריון העברה לקרן מיוחדת בגין זכויות אלו עפ"י

סעיף קטן (א) לעיל, יקצה הדירקטוריון לבעל מניות כאמור, בנוסף למניות להן הוא זכאי עקב ניצול זכויותיו, מספר כזה של מניות נפרעות במלואן, אשר ערכן הנקוב יהיה שווה לסכום שהועבר לקרן המיוחדת בגין זכויותיהם, וזאת ע"י היוון סכום מתאים מתוך הקרן המיוחדת.

(ג) אם לאחר ביצוע כל העברה לקרן המיוחדת יפקעו הזכויות או תגיע לסיומה התקופה לניצול הזכויות אשר בגינן בוצעה ההעברה מבלי שזכויות אלה נוצלו, אזי ישוחרר מהקרן המיוחדת כל סכום שהועבר לקרן המיוחדת בגין הזכויות הבלתי מנוצלות האמורות, והחברה תוכל לטפל בסכום ששוחרר כאמור בכל דרך שהיתה זכאית לטפל בו אלמלא העברתו לקרן המיוחדת.

(12) לשם ביצוע כל החלטה בדבר חלוקת מניות או אגרות חוב בדרך של היוון רווחים כאמור לעיל רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר בנוגע לחלוקה ולנקוט בכל הצעדים שיראו לו כדי להתגבר על אותו קושי, והכל בכפוף להוראות כל דין.

(13) הדירקטוריון רשאי, כפי שיראה מועיל ונכון בעיניו, למנות נאמנים או קרואי שם עבור מחזיקי שטרי מניה אשר משך תקופה, כפי שיקבע הדירקטוריון, לא פנו לחברה לשם קבלת דיבידנדים, מניות או זכויות הנאה אחרות, וכן עבור אותם מחזיקי מניות רשומות על שם אשר לא הודיעו לחברה על שינוי כתובתם ואשר לא פנו לחברה לשם קבלת דיבידנדים, מניות או זכויות הנאה אחרות משך תקופה כאמור לעיל. קרואי שם או נאמנים אלה ימונו לשם מימוש, גבייה או קבלה של דיבידנדים, מניות וזכויות כאמור, לחתום על מניות שטרם הוצאו המוצעות לבעלי המניות, אך לא יהיו רשאים להעביר או להמחות את המניות בגין הם מונו או להצביע מכוחן או להעביר או להמחות זכויות שהם מחזיקים כאמור. בכל תנאי נאמנות או מנוי קרואי שם יותנה על ידי החברה שלפי דרישה ראשונה מאת מחזיק מניה שבגינה מכהנים הנאמנים או קרואי השם, יהיו חייבים הנאמנים או קרואי השם להחזיר לאותו מחזיק מניה או למי שהחברה תורה את המניה הנדונה ואת כל אותן הזכויות המוחזקות בידיהם עבורו (הכל לפי הענין). כל פעולה וסידור שיעשו על ידי קרואי שם או נאמנים אלה וכל הסכם בין הדירקטוריון וקרואי שם או נאמנים אלה יהיו בני תוקף ויחייבו את כל הנוגעים בדבר.

(14) הדירקטוריון רשאי לקבוע מדי פעם בפעם את אופן תשלום הדיבידנדים או חלוקת מניות ההטבה וכל זכויות אחרות והסדורים הקשורים בקשר לכך הן למחזיקי מניות רשומות על שם והן לגבי מחזיקי שטרי מניות. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לשלם כל דיבידנדים או כספים בגין מניות על ידי משלוח שיק על ידי דואר לכתובתו של מחזיק המניות כפי שהיא רשומה במרשם בעלי המניות של החברה. כל משלוח של שיק כאמור ייעשה על סיכונן של בעל המניות.

באותם מקרים בהם יקבע הדירקטוריון תשלום דיבידנד, חלוקת מניות או מתן כל זכויות הנאה אחרות או מתן זכות לחתימה על מניות שטרם הוצאו והמוצעות למחזיקי מניות, כנגד מסירת תלוש מתאים המחובר לתעודת מניה כל שהיא, יהווה אותו תשלום, חלוקה או מתן זכות לחתימה נגד תלוש מתאים למחזיק אותו התלוש, הפטר חוב לחברה בכל הנוגע לאותה הפעולה כלפי כל אדם הטוען זכות לאותם התשלום, החלוקה או מתן זכות לחתימה, כפי המקרה.

(15) אם כמה אנשים רשומים כבעלים שותפים למניה, כל אחד מהם רשאי לתת קבלה בעלת תוקף בעד כל דיבידנד, מניה או כספים אחרים או זכויות הנאה שניתנו בגין המניה.

פרק 5: יעוד תמורת ההנפקה

5.1 סכום התמורה

במועד תשקיף מדף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם, ולפיכך לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום תשקיף המדף ולא נקבע סכום מינימלי להצעה כאמור בסעיף 27(א) לחוק ניירות ערך.

5.2 ייעוד תמורת ההנפקה

במועד תשקיף מדף זה אין החברה מגייסת סכום כלשהו. במידה ויוצעו בעתיד ניירות ערך לציבור על פי תשקיף מדף זה ודוחות הצעת מדף, התמורה שתתקבל תיועד למימון פעילותה העסקית של החברה, על פי החלטות החברה כפי שיהיו מעת לעת ו/או כפי שיפורט בדוח הצעת המדף.

היה וייקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על פי דוח הצעת מדף, אזי יפורט היעוד הספציפי בדוח הצעת המדף. ככל שיהיה יעוד ספציפי כאמור, תפרט החברה בדוח הצעת המדף מה יעשה בתמורה שתתקבל בתקופת הביניים שבין מועד הגיוס לבין השימוש בתמורה לצורך הייעוד הספציפי שיקבע (להלן: "**תקופת הביניים**") וזאת במידה ואין בכוונתה להשקיע בתקופת הביניים את הסכומים האמורים באפיקים סולידיים.

פרק 6: תיאור עסקי החברה

6.1 כללי

בהתאם לתקנה 44(א1) ולתקנה 6 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי התשקיף"), תיאור עסקי החברה נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לחלק א' (תיאור עסקי החברה) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 מיום 27.3.2019 (מס' אסמכתא: 01-027610-2019) (להלן: "הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018"), עדכון לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, כפי שנכלל בדוחות הביניים לתקופה שהסתיימה ביום 31.3.2019 והתפרסמו ביום 27.5.2019 (מס' אסמכתא: 01-044628-2019) (להלן: "דוח רבעון ראשון").

לפרטים בדבר שינויים וחידושים מהותיים שחלו בעסקי החברה לאחר פרסום דוח רבעון ראשון, ראו דוח אירועים המצורף לפרק 9 לתשקיף.

6.2 הסברי הדירקטוריון באשר למצב עסקי החברה לשנת 2018 ולתקופה של שלושה חודשים

שהסתיימה ביום 31.3.2019

בהתאם לתקנה 44(א) ולתקנה 6 לתקנות פרטי התשקיף, החברה מפנה לדוח הדירקטוריון המצורף כחלק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, ולדוח הדירקטוריון המצורף כחלק א' לדוח רבעון ראשון. המידע הכלול בדוחות הדירקטוריון האמורים מובא כאן על דרך ההפניה.

6.3 פרטים על חברות בנות וחברות קשורות מהותיות

לפרטים אודות חברות בנות וקשורות עיקריות המוחזקות על ידי החברה, בציון רווחיהן בשנים 2017 ו-2018, לפני הפרשה למס ואחריה, ופרטים בדבר הדיבידנד, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מכל חברה כאמור בשנים 2017 ו-2018, ראו בפרטים המובאים בהתאם לתקנות 11 ו-13 לתקנות הדוחות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 ובדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 שפורסם ביום 29 במרץ 2018 (מספר אסמכתא: 01-032302-2018), אשר המידע הכלול בו מובא בתשקיף בדרך של הפניה.

6.4 מחזיקים בחברות בנות וקשורות

למיטב ידיעת החברה ומנהליה, אין מחזיקים אחרים מלבד החברה, אשר מחזיקים למעלה מ-25% מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות בנות או קשורות של החברה, למעט בחברת דמרי גלים בע"מ המוחזקת ע"י חברת גלים התחדשות עירונית בישראל בע"מ בשיעור של 40% וכן חברת בריק נורני בע"מ, המוחזקת ע"י מר פנחס נורני ומיכאל בריק בשיעור של 20% כל אחד והינם בעלי סמכות למנות דירקטורים בחברה זו.

פרק 7: ניהול החברה

7.1 דירקטוריון החברה

דירקטוריון החברה מונה 5 דירקטורים, מתוכם 2 דירקטורים המסווגים כדירקטורים חיצוניים בהתאם לחוק החברות. לפרטים אודות הדירקטורים של החברה ראו פירוט לפי תקנה 26 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**"), שבחלק ד' (פרטים נוספים על החברה) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 שפורסם ביום 27.3.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-027610) (להלן: "**הדוח התקופתי**"), אשר המידע בו נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה.¹

7.2 הוראות תקנון החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון

הוראות תקנון החברה בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה, כפי שפורסם בדוח מידי של החברה מיום 26.12.2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-374400) באתר המגנ"א של רשות ניירות ערך www.magna.isa.gov.il (להלן: "**התקנון**").

<u>הנושא</u>	<u>הסעיף/ים בתקנון</u>
מספר מרבי ומזערי של דירקטורים	83
מינוי דירקטורים	86–85
משך כהונת דירקטורים	87
מילוי מקומם של דירקטורים	89
סיום כהונתם של דירקטורים	91–90
שכרם של דירקטורים	93
מינוי ועדות של הדירקטוריון וסמכויותיהן	111–107

7.3 נושאי משרה בכירה בחברה

לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה, שאינם דירקטורים, המכהנים בה נכון למועד תשקיף זה, ראו הפירוט לפי תקנה 26 לתקנות הדוחות, שבחלק ד' (פרטים נוספים על החברה) לדוח התקופתי, אשר המידע בו נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה.

7.4 מורשה חתימה עצמאי של החברה

למר יגאל דמרי ולגבי איריס דמרי מוקנית זכות חתימה בחברה. בחתימת כל אחד מהם לבד, בתוספת חותמת החברה או שמה המודפס, היכולת לחייב את החברה והחברות הבנות שלה המוחזקות בשיעור של 100% בכל צורך ועניין וללא הגבלה בסכום. לפרטים אודות מר יגאל דמרי

¹ יצוין כי ביום 23.6.2019 פרסמה החברה דיווח מידי בדבר כינוס אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה, שעל סדר יומה, בין היתר, מינוי דירקטורים חיצוניים לחברה. לפרטים נוספים אודות המועמדים לכהונה כדירקטורים חיצוניים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 23.6.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-062401), המובא בזאת על דרך ההפניה.

וגב' איריס דמרי, ראו הפירוט לפי תקנה 26א לתקנות הדוחות, שבחלק ד' (פרטים נוספים על החברה) לדוח התקופתי, אשר המידע בו נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה.

7.5 פרטים נוספים

- 7.5.1 המשרד הרשום של החברה – שד' ירושלים 1, ת.ד. 71, נתיבות 8771001.
- 7.5.2 רואי החשבון של החברה – בריטמן אלמגור זוהר, רואי חשבון, ת.ד. 3011 בניין 10 קומה א', אזור תעשייה עומר.
- 7.5.3 עורכי הדין של החברה לצורך התשקיף – אגמון ושות', רוזנברג הכהן ושות', משרד עורכי דין, רח' יגאל אלון 98, תל אביב 67891.

פרק 8: בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

8.1.1 לפרטים בדבר תגמולים (לרבות פירוט אודות תנאי העסקתם של נושאי משרה בכירה ובעלי עניין הרלבנטיים המועסקים בחברה), שניתנו בשנת 2018 לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר¹ מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, ולבעלי עניין בחברה, שאינם נמנים על חמשת נושאי המשרה הבכירה האמורים, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה, ראו פירוט על-פי תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**"), שבחלק ד' (פרטים נוספים על החברה) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 שפורסם ביום 27.3.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-027610) (להלן: "**הדוח התקופתי לשנת 2018**"), אשר המידע בו נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה.

8.1.2 לפרטים בדבר תגמולים (לרבות פירוט אודות תנאי העסקה של נושאי משרה בכירה ובעלי עניין הרלבנטיים המועסקים בחברה), שניתנו בשנת 2017 לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר¹ מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, ולבעלי עניין בחברה, שאינם נמנים על חמשת נושאי המשרה הבכירה האמורים, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה, ראו פירוט על-פי תקנה 21 לתקנות הדוחות, שבחלק ד' (פרטים נוספים על החברה) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 שפורסם ביום 29.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-032302) (להלן: "**הדוח התקופתי לשנת 2017**"), אשר המידע בו נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה.

8.1.3 לפרטים בדבר תגמולים (לרבות פירוט אודות תנאי העסקה של נושאי משרה בכירה ובעלי עניין הרלבנטיים המועסקים בחברה), שניתנו בתקופה שבתחילת שנת 2019 עד ליום 31.03.2019 לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר¹ מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, ולבעלי עניין בחברה, שאינם נמנים על חמשת נושאי המשרה הבכירה האמורים, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה, ראו להלן:

¹ שלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה, שהתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה עצמה, נכללים בין חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר כאמור.

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק ³	עלות שכר ²	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
788	38						750				67.09%	100%	מנכ"ל, דירקטור, יו"ר דירקטוריון דמרי אינטרנשיונל	יגאל דמרי
255										255	-	100%	סמנכ"ל תפעול	שלמה חורי
239										239	-	100%	משנה למנכ"ל ומנהלת כספים	נורית טואיטו
224										224	-	100%	סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה	חזי דמרי
207										207	-	100%	סמנכ"ל קשרי לקוחות	איריס דמרי

² עלות שכר - כולל הפרשות סוציאליות, דמי חופשה, דמי מחלה, דמי הבראה, הפרשה לפיצויים, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, אובדן כושר עבודה, עלות בגין רכב, טלפון, מתנות לחג, אינטרנט ועיתונים. עלות בגין רכב מחושבת על פי שווי שימוש ברכב או תשלומים חלף רכב.

³ לתיאור התנאים לחלוקת מענקים ראה תיאור ההסכמים בפרק הרביעי בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018. יצוין כי בשנת הדו"ח התקיימו תנאי הסף שנקבעו במדיניות התגמול לתשלום מענק משתנה לכלל נושאי המשרה בחברה; מבחן הרווח, מבחן הפירעון וחווית דעת "חלקה". לאחר הרבעון הראשון שולמו לנושאי המשרה הנ"ל מענקים בגין שנת 2018 בסך כולל של 2,160 אש"ח. החברה הפרישה בדוחותיה הכספיים לשנת 2018 סך של 2,479 בגין המענקים הנ"ל.

8.2 עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה ענין אישי בהן

לפרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש ענין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנתיים שקדמו לתאריך תשקיף זה או שהן עדיין בתוקף במועד תשקיף זה, ראו תקנה 22 לחלק ד' (פרטים נוספים על החברה) לדוח התקופתי לשנת 2017, תקנה 22 לחלק ד' (פרטים נוספים על החברה) לדוח התקופתי לשנת 2018, אשר המידע בהם נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה.

8.3 החזקות בניירות ערך על ידי בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בחברה

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, נכון ליום 30.6.2018 וליום 30.6.2019, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 3.7.2018 ויום 3.7.2019 (מס' אסמכתא: 2018-01-059103 ו-2019-01-067759, בהתאמה), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת בדרך של הפניה.

פרק 9: דוחות כספיים של החברה

9.1 בהתאם להוראות סעיף 60ב לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "**תקנות פרטי תשקיף**"), דוחותיה הכספיים של החברה, לרבות הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה, ליום 31.3.2019, נכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוחות כאמור כפי שפורסמו ביום 27.05.2019 כחלק ג' לדוח רבעון ראשון של החברה לשנת 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-044628) (להלן: "**דוח רבעון ראשון**").

בהתאם לתקנה 60ה לתקנות פרטי תשקיף, נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה הדוחות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בהתאם לתקנה 38ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, כפי שפורסמו במסגרת דוח רבעון ראשון.

9.2 מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה

לתשקיף זה מצורפים מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, בהם נכללת הסכמתם לכלול בתשקיף המדף, לרבות בדרך של הפנייה, את דוחות רואי החשבון המבקרים לדוחות הכספיים האמורים בסעיף 9.1 לעיל, אשר מצורפים לתשקיף זה על דרך של הפניה.

9.3 דוח אירועים

להלן מובא "דוח אירועים" כהגדרתו בתקנות 60ב(ב) ו-56א לתקנות פרטי תשקיף, בגין התקופה שבין מועד חתימת דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.3.2019, היינו 26.05.2019, ועד סמוך למועד מתן ההיתר לתשקיף.

דוח אירועים

כמשמעו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים ליום 31.3.2019 (אשר נחתמו ביום 26.5.2019) ועד סמוך למועד מתן ההיתר לתשקיף.

א. בהמשך לאמור בבאור 6א' בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.03.2019 בענין קרקע לבניית כ- 300 יח"ד באשקלון, יצוין כי בחודש יוני 2019 שילמה החברה את יתרת התמורה בסך של 29,890 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ והעיסקה הושלמה.

ב. בהמשך לאמור בבאור 6ד' בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.03.2019 בענין קרקע בייעוד למגורים בשכונת דרך היין באשקלון, יצוין כי בחודש יוני 2019 שילמה החברה את מלוא התמורה בגין הקרקע והפיתוח.

ג. בהמשך לאמור בבאור 11א' בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.03.2019 בענין ביום 8 לאפריל 2019 רכישת זכויות במגרש במרינה אשקלון, בייעוד למלונאות ולמסחר, יצוין כי בחודש יוני שילמה החברה את מלוא התמורה והעיסקה הושלמה.

ד. בהמשך לאמור בבאור 11ב' בדוחות הכספיים של הברה ליום 31.03.2019 בענין זכיית הצעת החברה בהתמחרות לרכישת זכויות במגרש בגבעת שמואל יצוין כי ביום 13.6.2019 ניתן אישור ביהמ"ש להתקשרות. החברה נדרשת לשלם את מלוא התמורה עד לחודש ספטמבר 2019.

ה. ביום 17 ביוני 2019 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' לרכישת 50% מהזכויות במגרש באשדוד בשטח של כ- 5,500 מ"ר עם ייעוד מסחרי, בתמורה לסך של 6,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. החברה שילמה את מלוא התמורה בחודש יולי 2019.

יגאל דמרי
מנכ"ל

שמעון כהן
דירקטור חיצוני¹

אסי חורב
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח האירועים : 07/07/2019

¹ ביום 3.7.2019 הסמיך דירקטוריון החברה את מר שמעון כהן המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לחתום על דוח האירועים במקומה של הגב' נורית טואיטו, המכהנת כמשנה למנכ"ל והממונה על הכספים בחברה, וזאת בהתאם לתקנה 56א(ב) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

7 ביולי 2019

לכבוד
הדירקטוריון של
י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ
ירושלים 1
נתיבות

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף מדף י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן "החברה") המיועד להתפרסם בחודש יולי 2019

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

(1) דוח סקירת רואה החשבון מיום 26 במאי 2019 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2019 ולשלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח סקירת רואה החשבון מיום 26 במאי 2019 על מידע כספי נפרד ליום 31 במרץ 2019 ולשלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ 2019 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

(4) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ 2019 על מידע כספי נפרד לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

(5) דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ 2019 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי ליום 31 בדצמבר 2018.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

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

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

פרק 10: חוות דעת משפטית



אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות'
Agmon & Co. Rosenberg Hacoheh & Co.

7 ביולי, 2019

לכבוד

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

רחוב ירושלים 1

נתיבות

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה")

לבקשתכם, הרינו לאשר בזאת כי לדעתנו הדירקטורים של החברה מונו כדיון, ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף שבנדון.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף של החברה שבנדון.

בכבוד רב,

מתן דסקל, עו"ד

אמיר גודארד, עו"ד

ירושלים
צבי אגמון
יואב הירש
אברהם פורטן
דואל פליא
טל משר
ישראל עטר
אבי שפרמן
הלל פלג
קירה לרנר
דורון גולדברג
אילת גלעד
רוני מונק
ברק ג. שוורץ
תמר קסטל בר-און
מנחם וילינגר
מורן אומן
זאב גוטרייך
יש מורלי
גיא אריאלי
עודד שילה
גואי לייטסטון
ליאור נגר
אלון סגניהור
שחר הונדי
ד"ר עדיאל זימון
אוראל שריקי בן צבי
אילון למברגר
איתי ספרא
הושע בנוכץ
דפני בנבניסטי
מיכאל צחי
חמי בן ברוך
תל-אביב
דן הכהן
אורי רוזנברג *
איל ד. מאמו
יונה גושן גוטשטיין
שיראל גוטמן עמירה
אהוד ארד
אמיר גודארד
גלית פליישר אברהמי
דור סבתנסקי
אורי שורק
דניאל סקל
דן שלום
ד"ר איתי הס
מתן מרדור
אסנת טחסי פירסטטר
אשר ולינגר
מירב עבאדי
ישי ג. איציקוביץ
יפעת צפירי
גילי ברוקס-והן
דן אדר
ינתן קרית
ענת שרקי
אדי אשכנזי
יגאל יוסף
מעין אביטל
דנה חן
אסף דמציגר
אלירן עוזאל
אורי פורת
סער רוטמן
חום כהנא
אליהו דהן
גלעד ניב
רם שחורי
דן פלדר
מל מרו
דנה פריד
אילן ליסנר
גיא אהרנסון
רועי מידובניק
ינון ברקת
יערה בן החש
אלומה צרניק
נורית דרומי
מירב יונג
חנן סידור
אליאורה אוהיון
מתי גולדברג
אביתר שדה
גל אוהב ציון
אורית סקופ דגן
זוהר ארדיסט
נסי אנגיל כץ
טלי אשד-אלומות
גילי קמר
קרן קפלן
טל ברקת
לירי כהנא
מתן דסקל
בעה שפירא
דניאל ארבל
אופק גל גנדלר
אלעד רבין
רעות ישראל-שולי
ענבל סונברג
דורין איפרגן
עדי יז
מיכל ניב
אבינוד פרויס
אריאל קנבל
ליאור רווח
גלי בירצנוויץ
גל חמו
אילת גולומב פלג, יועצת
איריס ציבולסקי-חבילי, יועצת
גיל אגמון, יועץ
* מוסמך גם בניו-יורק

פרק 11: פרטים נוספים

11.1 אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף

בהתאם לסעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשס"ו-2005, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף, ואולם תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים במועד פרסום דוח הצעת המדף בסכומים ובמועדים הקבועים בתקנות כאמור.

11.2 עיון במסמכים

העתקים מתשקיף זה, מההיתר לפרסומו, וכן העתק מכל דוח, חוות דעת או אישור הכלולים או הנזכרים בתשקיף זה עומדים לעיון במשרדה הרשום של החברה, בשעות העבודה המקובלות. בנוסף, עותק מהתשקיף מפורסם באתר ההפצה של הרשות לניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

11.3 הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים

בשנתיים שקדמו לתאריך תשקיף המדף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה למזומנים.

11.4 דמי עמילות והקצאת ניירות ערך

בשנתיים שקדמו למועד תשקיף מדף זה לא שילמה החברה ולא התחייבה לשלם עמלה כלשהי עבור חתימה או החתמה בקשר עם הנפקה של ניירות ערך על ידי החברה.

פרק 12: חתימות

החברה

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

הדירקטורים

יגאל דמרי

שמעון כהן

יצחק נחושתן

אסי חורב

דינה סבן