אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

("החברה")

תשקיף מדף

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין ובכללם - איגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, ככל שיהיו מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש לאיגרות חוב שאינן ניתנות להמרה וניירות ערך מסחריים, וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף המדף במועד הרלוונטי (**"ניירות ערך"**).

הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף המדף, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, באמצעות דוחות הצעת מדף שבהם 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 (**"הבורסה"**), כפי שיהיו באותה עת.

גורמי הסיכון שהחברה מעריכה כי הנם בעלי השפעה גדולה על עסקיה הם: מצב הכלכלה ושינויים בשוק ההון, שינוי חקיקה ורגולציה, שינוי לרעה בעלויות מימון ואי-חידוש אשראי קיים ותלות במקורות מימון. לפירוט והרחבה בדבר גורמי הסיכון האמורים וגורמי סיכון נוספים בעלי השפעה על פעילות החברה, ראה סעיף 22 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, כפי שפורסם ביום 31 במרס 2019 (אסמכתא: 2019-01-029334), אשר המידע המובא בו נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה (**"הדוח התקופתי"**).

לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') של החברה, ראה סעיפים 10.1ח ו-10.2ח לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, שנכלל כפרק ב' בדוח התקופתי.

איגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה') של החברה, מדורגות בדירוג (Baa1.il) באופק יציב על-ידי מידרוג בע"מ.

לבעל השליטה בחברה, החזקות (במישרין או בעקיפין) בנכסי נדל"ן בחו"ל. בין בעל השליטה בחברה לבין רבוע כחול נדל"ן בע"מ (**"רבוע נדל"ן"**), חברה בת בשליטתה של החברה המהווה אחד מתחומי הפעילות שלה, העוסקת בתחום הנדל"ן המניב ותחום הבניה למגורים, לא נקבע הסדר לתיחום פעילויות, אולם לדעת החברה, אין בהחזקות כאמור כדי להוות תחרות לעסקי החברה.

כמו כן, לבעל השליטה החזקה (בעקיפין) פאסיבית בחברה הפועלת בתחום מתחמי תדלוק ומסחר. בין בעל השליטה בחברה לבין דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (**"דור אלון"**), חברה בת בשליטתה של החברה המהווה אחד מתחומי הפעילות שלה, העוסקת בתחום תחנות דלק וחנויות נוחות, לא נקבע הסדר לתיחום פעילויות. כן יצוין, כי לבעל השליטה בחברה פעילות בחו"ל בתחום אספקת חשמל וגז ללקוחות פרטיים ועסקיים, שאינה חופפת לתחום פעילותה של דור אלון.

לפרטים נוספים אודות רבוע נדל"ן ואודות דור אלון ויתר תחומי הפעילות של החברה ראה סעיפים 7-9 לדוח התקופתי.

עותק מתשקיף המדף עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 28 בנובמבר 2019

תוכן עניינים

פרק 1	**מבוא**	**א-1**
1.1	כללי	א-1
1.2	הגדרות	א-1
1.3	היתרים ואישורים	א-2
1.4	הון החברה	א-2
1.5	איגרות החוב שבמחזור	א-3
פרק 2	**פרטי הצעת ניירות הערך**	**ב-1**
פרק 3	**הון החברה והמחזיקים בו**	**ג-1**
3.1	הון המניות הרשום והמונפק של החברה והשינויים שחלו בו בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף	ג-1
3.2	החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה	ג-1
3.3	השליטה בחברה	ג-1
פרק 4	**הזכויות הנלוות למניות החברה**	**ד-1**
4.1	כללי	ד-1
4.2	הסדרים שנקבעו בתקנון החברה	ד-1
פרק 5	**ייעוד תמורת ההנפקה**	**ה-1**
פרק 6	**תיאור עסקי החברה**	**ו-1**
6.1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	ו-1
6.2	שינויים, חידושים הבהרות ותוספות לדוח התקופתי	ו-1
6.3	פרטים אודות חברות בת וחברות קשורות	ו-2
6.4	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה	ו-18
6.5	דוח מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי פירעון ליום 31 במרץ 2019	ו-18
פרק 7	**ניהול החברה**	**ז-1**
7.1	דירקטוריון החברה ונושאי משרה בכירים	ז-1
7.2	הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון	ז-1

7.3	פרטים נוספים	ז-1
פרק 8	**בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה**	**ח-1**
8.1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	ח-1
8.2	עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה עניין אישי באישורן	ח-7
8.3	החזקות בניירות ערך על ידי בעלי ענין ונושאי משרה בכירה	ח-8
פרק 9	**דוחות כספיים**	**ט-1**
9.1	הדוחות הכספיים	ט-1
9.2	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית	ט-1
9.3	מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים ושל מעריכי שווי	ט-2
9.4	דוח אירועים	ט-3
פרק 10	**פרטים נוספים**	**י-1**
10.1	חוות דעת עורך דין	י-1
10.2	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים	י-2
10.3	דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים	י-2
10.4	עיון במסמכים	י-2
פרק 11	**חתימות**	**יא-1**

פרק 1 - מבוא

1.1 **כללי**

החברה התאגדה בישראל בשנת 1988 כחברה פרטית על פי דיני מדינת ישראל ונכון למועד התשקיף הינה חברת אגרות חוב ותאגיד מדווח, כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), אשר אגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה.

1.2 **הגדרות**

למען הנוחות, בתשקיף מדף זה ("**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**") תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

"**החברה**"	-	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ;
"**אקסטרה**"	-	אקסטרה אחזקות ישראל בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר מרדכי בן-משה;
"**רבוע נדל"ן**"	-	רבוע כחול נדל"ן בע"מ;
"**דור אלון**"	-	דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ;
"**נעמן**"	-	נעמן גרופ (נ.ו) בע"מ;
"**בי לוגיסטיקה**"		בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ;
"**Triple M**"	-	טריפל-מ תחנות כוח בע"מ;
"**IPM**"	-	"אי.פי.אמ. באר טוביה בע"מ;
"**הדוח התקופתי**"	-	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, כפי שפורסם ביום 31 במרס 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-029334);
"**דוח הרבעון השני**"	-	הדוח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2019 כפי שפורסם ביום 30 באוגוסט 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-076008);
"**הדוחות הכספיים השנתיים**"	-	הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018 הכלולים בדוח התקופתי;
"**הדוחות הכספיים לרבעון השני**"	-	הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019 הכלולים בדוח הרבעון השני;
"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968;
"**תקנות הדוחות**"	-	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970;
"**תקנות פרטי תשקיף**"	-	תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף מבנה וצורה), תשכ"ט-1969;
"**התקנון**"	-	תקנון ההתאגדות של החברה, כפי שפורסם על ידי החברה ביום 11 בספטמבר 2016 (אסמכתא: 2016-01-121315).

1.3 **<u>היתרים ואישורים</u>**

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת ניירות הערך על-פי תשקיף מדף זה, להנפקתם ולפרסום התשקיף. הצעת ניירות ערך במסגרת תשקיף המדף, כאמור בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, תיעשה על פי דוחות הצעת מדף אשר יוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("**תקנות הצעת מדף**") ואשר בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה ("**דוח הצעת מדף**").

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך שיוצעו על פי התשקיף, ככל שיוצעו.

הבורסה נתנה את אישורה העקרוני המתייחס לאיגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאיגרות חוב של החברה שאינן ניתנות להמרה וכן של ניירות ערך מסחריים, הכלולים בתשקיף מדף זה, ואשר יוצעו, ככל שיוצעו, על פי דוחות הצעת מדף ("**האישור העקרוני**").

האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף המדף כאמור, ורישומם למסחר כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף.

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף, תחולנה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר כאמור.

אין לראות באישור העקרוני כאישור לפרטים המובאים בתשקיף, או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף או על המחיר בו הם יוצעו בדוח הצעת מדף, ככל שיוצעו.

אין במתן האישור העקרוני 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 תחולנה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הבקשה לרישום על-פי דוח הצעת המדף.

1.4 **<u>הון החברה</u>**

1.4.1 <u>הון המניות של החברה לתאריך התשקיף</u>

סוג המניות[1]	הון מניות רשום	הון מונפק ונפרע	
		לתאריך התשקיף	לתאריך התשקיף בדילול מלא
מניות רגילות ללא ערך נקוב	100,000,000	66,261,860	66,261,860

[1] אינן רשומות למסחר בבורסה.

1.4.2 <u>הרכב ההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני 2019 (באלפי ש"ח)</u>:

הון מניות ופרמיה על מניות	1,739,959
קרנות הון אחרות	587,346
יתרת הפסד	(1,382,639)
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	944,666
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,126,323
סה"כ הון	**2,070,989**

1.5 **<u>איגרות החוב שבמחזור</u>**

נכון למועד התשקיף לחברה שתי סדרות של אגרות חוב (סדרה ד') ואגרות חוב (סדרה ה') הנסחרות בבורסה. לפרטים לפי תקנה 10(ב)(13) לתקנות הדוחות אודות אגרות החוב (סדרה ד') ואגרות חוב (סדרה ה') שבמחזור, ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים, סעיף 10 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הכלול כפרק ב' לדוח התקופתי, וכן סעיף 7 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019, שצורף כפרק ב' לדוח הרבעון השני 2019.

למועד התשקיף, למיטב ידיעת החברה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה ה').

פרק 2 - פרטי הצעת ניירות הערך

בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך ולהוראות תקנה 25א לתקנות פרטי תשקיף, הצעת ניירות הערך על פי התשקיף תיעשה באמצעות דוחות הצעת מדף. הפרטים שיש לכלול בתשקיף בדבר הצעת ניירות ערך, הקבועים בפרק ג' לתקנות פרטי התשקיף, יובאו במסגרת דוחות הצעת המדף שעל פיהם יוצעו ניירות הערך לציבור כאמור, ואשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך, הרכב היחידות המוצעות ואופן הצעתן, הכל - בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה ולעמדות סגל רשות ניירות ערך, כפי שיהיו באותה עת, וכן בהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי דוח הצעת המדף כאמור.

פרק 3 - הון החברה והמחזיקים בו

3.1 **הון המניות הרשום והמונפק של החברה והשינויים שחלו בו בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף**

3.1.1 הון המניות הרשום של החברה בתאריך התשקיף הינו 100,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב. בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף, לא חלו שינויים בהונה הרשום של החברה.

3.1.2 לפרטים בדבר הון המניות המונפק והנפרע של החברה ראה סעיף 1.4.1 לעיל.

3.1.3 במהלך שלוש השנים שקדמו למועד פרסום התשקיף לא חלו שינויים בהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

3.2 **החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה**

ראה סעיף 8.3 להלן.

3.3 **השליטה בחברה**

למיטב ידיעת החברה, החל מיום 11 בספטמבר 2016 ונכון למועד התשקיף, בעל השליטה בחברה הינו מר מוטי בן-משה ("**בעל השליטה**"), המחזיק במלוא הונה המונפק והנפרע של אקסטרה, המחזיקה במועד התשקיף במלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה.

בחודש אוגוסט 2016 אישר בית המשפט המחוזי מרכז הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, בין החברה לבין נושיה הפיננסים ובין החברה לבעלי מניותיה ("**הסדר החוב**"), וביום 11 בספטמבר 2016 נכנסו לתוקף הוראות הסדר החוב ובכלל זה הושלמה רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה על-ידי אקסטרה[1] מידי אלון חברת הדלק לישראל בע"מ (שהייתה עד לאותו מועד בעלת השליטה בחברה) ואלון קמעונאות בע"מ ומידי הציבור, ובהתאם, מהמועד האמור ונכון למועד התשקיף, אקסטרה הנה בעלת המניות היחידה של החברה.

---

[1] בשמה הקודם באותו מועד- ח.א.א אקסטרה אחזקות בע"מ.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

4.1 **כללי**

לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה ראה התקנון (כהגדרת מונח זה בסעיף 1.2 לעיל), אשר בהתאם לתקנה 26(ג) לתקנות פרטי תשקיף, המידע האמור בו מובא בתשקיף זה על דרך ההפניה.

4.2 **הסדרים שנקבעו בתקנון החברה**

להלן יפורטו הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות כמפורט בתקנה 26(ד) לתקנות פרטי תשקיף. מובהר כי 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 התקנון :

4.2.1 שינוי תקנון- החברה רשאית לשנות את תקנונה בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל.

4.2.2 שינוי זכויות של סוג מניות

4.2.2.1. בכל עת שבה יהיה הון המניות מחולק לסוגים שונים, רשאית החברה, בהחלטה שהתקבלה באסיפה כללית, 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 שההחלטה 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.

4.2.2.2. הזכויות המוקנות לבעלי המניות, לסוגיהן, שהונפקו, בין בזכויות רגילות ובין בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא ייחשבו 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 ייחשבו 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.

4.2.3 העברת סמכויות בין האורגנים לפי התקנון

4.2.3.1. האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לכל אורגן אחר בחברה ולקבוע כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכויות הדירקטוריון, הכל לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, והכל כפי שתמצא לנכון.

4.2.3.2. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים.

4.2.4 מינוי דירקטורים ותקופת כהונתם

4.2.4.1. הדירקטורים ימונו באסיפה השנתית, ומשך כהונתם, למעט הדירקטורים החיצוניים, הינו עד לתום האסיפה השנתית, שתתקיים לראשונה לאחר מועד המינוי.

4.2.4.2. על אף האמור לעיל, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית, ימשיכו בכהונתם הדירקטורים שמונו באסיפה השנתית הקודמת.

4.2.4.3. כהונת דירקטור תפקע לפני תום התקופה האמורה, במקרה של פטירתו, וכן בכל אחד מהמקרים המנויים בסעיף 228 לחוק החברות.

4.2.4.4. בכפוף לכל דין- כל עוד החברה אינה חברה ציבורית, מינוי ו/או פיטורם של דירקטורים שאינם חיצוניים, יוכל להיעשות גם בהחלטה בכתב של כל בעלי המניות בחברה.

4.2.4.5. הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה, מכל סיבה שהיא, ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שהמספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המירבי הקבוע לעיל. דירקטור שמונה כאמור, יסיים את כהונתו בתום האסיפה השנתית, שתתקיים לאחר מינויו, ויוכל להתמנות שוב. לדירקטוריון הסמכות גם לסיים בכל עת ולפי שיקול דעתו את כהונתו של כל דירקטור שמונה על ידי הדירקטוריון.

4.2.4.6. האסיפה הכללית רשאית, בכל עת, בהחלטה ברוב רגיל, להעביר ממשרתו כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני, לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית.

4.2.4.7. החברה רשאית, באסיפה מיוחדת, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין אם לשם מילוי משרה שהתפנתה, מכל סיבה שהיא, ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי. דירקטורים שמונו, כאמור, למעט הדירקטורים החיצוניים, יסיימו את כהונתם בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויים.

4.2.5 <u>רוב באסיפה הכללית</u>- בכפוף להוראות חוק החברות, החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל.

4.2.6 <u>יו״ר אסיפה כללית</u>- יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, כל דירקטור שהוסמך 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 סירבו לשמש כיושב ראש האסיפה, יבחרו בעלי המניות הנוכחים, בעצמם או על-ידי שלוח, באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.

4.2.7 <u>הצבעה וקבלת החלטות בדירקטוריון החברה</u>

4.2.7.1. לכל דירקטור יהיה קול אחד והחלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל.

4.2.7.2. ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע.

4.2.7.3. היו הקולות שקולים, תיחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית.

4.2.8 <u>הסמכה למתן פטור</u>- החברה רשאית לפטור מראש נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, במידה המרבית המותרת על פי כל דין ובכפוף לכל דין.

4.2.9 <u>דיבידנדים, קרנות, מניות הטבה והיוון קרנות ורווחים</u>

4.2.9.1. הדירקטוריון רשאי, בטרם יחליט על חלוקת דיבידנד, 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.

4.2.9.2. עד שייעשה 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 עיסקי החברה, מבלי להחזיקה בנפרד משאר נכסי החברה, הכל על פי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובתנאים שיקבע.

4.2.9.3. הדירקטוריון רשאי להחליט על חלוקת דיבידנד. 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.

4.2.9.4. הדירקטוריון רשאי להחליט על הקצאת מניות הטבה ולהוון ולהפוך להון מניות חלק מרווחי החברה, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדו"חות הכספיים האחרונים שלה, בסכום שיקבע על ידי הדירקטוריון.

4.2.9.5. 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.

4.2.9.6. מניות הטבה שתקצה החברה ייחשבו כנפרעות במלואן.

4.2.9.7. 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 (בסעיף זה - "**התאריך הקובע**"). והיה אם לאחר התאריך הקובע ינצל בעל הזכות האמור את זכותו לרכישת המניות או חלק מהן תקצה לו החברה מניות הטבה, אשר היו מגיעות לו אילו ניצל ערב התאריך הקובע את הזכות לרכישת המניות שרכש בפועל, וזאת על ידי הפיכה להון מניות חלק מהקרן המיוחדת האמורה. מניות ההטבה יזכו את בעליהן להשתתפות בחלוקת הדיבידנדים במזומן או במניות הטבה 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.

4.2.9.8. בכפוף לזכויות הנלוות לסוגי המניות המונפקות בחברה ולהוראות תקנון זה, דיבידנד או מניות הטבה, יחולקו לבעלי המניות באופן יחסי למספר המניות המוחזק על ידם, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עליה.

4.2.9.9. לשם ביצוע החלטה בדבר חלוקת דיבידנד או הקצאת מניות הטבה רשאי הדירקטוריון:

4.2.9.9.1. ליישב, לפי ראות עיניו, כל קושי שיתעורר בקשר לכך ולנקוט בכל הצעדים שיראו לו כדי להתגבר על קושי זה.

4.2.9.9.2. להחליט ששברים או שברים בסכום הנמוך מסכום מסוים שיקבע הדירקטוריון, לא יובאו בחשבון לשם התאמת זכותם של בעלי המניות או למכור שברי מניות ולשלם את התמורה (נטו) לזכאים להם.

4.2.9.9.3. להסמיך ולחתום בשם בעלי המניות על כל חוזה או מסמך אחר שיהיה דרוש לשם מתן תוקף להקצאה ו/או לחלוקה, ובמיוחד, להסמיך לחתום ולהמציא לרישום מסמך בכתב כאמור בסעיף 291 לחוק החברות.

4.2.9.9.4. לקבוע את השווי של נכסים מסוימים שיחולקו ולהחליט כי תשלומים במזומנים ישולמו לבעלי המניות על סמך השווי שנקבע.

4.2.9.9.5. להקנות מזומנים או נכסים מסוימים לנאמנים לטובת מי שזכאים להם, כפי ייראה למועיל בעיני הדירקטוריון.

4.2.9.9.6. לעשות כל סידור או הסדר אחר שיהיה דרוש לדעת הדירקטוריון כדי לאפשר את ההקצאה, או החלוקה לפי העניין.

4.2.9.10. דיבידנד או זכויות הנאה אחרות בגין מניות לא יישאו ריבית.

4.2.9.11. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרות בגין מניה שהתמורה שנקבעה עבורה, כולה או מקצתה, לא שולמה לחברה, לגבות כל סכום כאמור או תמורה שתתקבל ממכירת כל מניות ההטבה או זכות הנאה אחרת, על חשבון החובות או ההתחייבויות בגין המניה האמורה, זאת, בין אם המניה האמורה בבעלותה הבלעדית של בעל המניה החייבת ובין אם במשותף עם בעלי מניות אחרים.

4.2.9.12. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד או מניות הטבה או זכויות הנאה אחרת בגין מניה שלגביה זכאי אדם להירשם כבעליה במרשם או שזכאי להעבירה, לפי הוראות תקנון זה, לפי העניין, עד שירשם אותו אדם כבעליה של המניה או עד שיעבירה כדין, לפי העניין.

4.2.9.13. הדירקטוריון רשאי לקבוע, מעת לעת, את דרכי תשלום הדיבידנדים או הקצאת מניות ההטבה או העברתם לזכאים להם וכן הוראות, נהלים והסדרים בקשר לכך, הן לגבי

בעלי המניות הרשומים והן לגבי בעלי המניות שאינם רשומים. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הדירקטוריון רשאי לקבוע כדלקמן:

4.2.9.13.7. בכפוף לאמור בסעיף 4.2.9.13.8 להלן, דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים ישולמו לבעל מניות רשום, על ידי משלוח המחאה בדואר לכתובתו, כפי שהיא רשומה במרשם בעלי המניות, או במקרה של בעלים רשומים במשותף במניה למי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה. כל משלוח של המחאה כאמור, ייעשה על סיכונו של בעל המניות הרשום. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, רשאי הדירקטוריון לקבוע כי סכום דיבידנד הנמוך מסכום מסוים שייקבע על ידי הדירקטוריון, לא יישלח בהמחאה כאמור לעיל, ויחולו לגביו הוראות סעיף 4.2.9.13.8 להלן.

4.2.9.13.8. הדירקטוריון רשאי לקבוע כי תשלום דיבידנד או כספים שיחולקו לבעלי מניות רשומים, יעשה במשרד או בכל מקום אחר שייקבע על ידי הדירקטוריון.

4.2.9.13.9. דיבידנד שיחולק לבעלי מניות שאינם רשומים, יועבר לבעלי המניות בדרך שתיקבע על ידי הדירקטוריון.

4.2.9.14. אם שניים או יותר רשומים במרשם כבעלים במשותף של מניה, כל אחד מהם רשאי לתת קבלה בעלת תוקף בעד כל דיבידנד, מניה או נייר ערך אחר, או כספים אחרים או זכויות הנאה המגיעים בגין המניה.

4.2.10 מיזוג- אישור מיזוג כאמור בסעיף 327 לחוק החברות, טעון רוב רגיל באסיפה הכללית או באסיפת סוג, לפי העניין.

פרק 5 - ייעוד תמורת ההנפקה

בהתאם לתקנה 25א(א) לתקנות פרטי התשקיף ותקנה 4(ב) לתקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), תשס"ו-2005, הפרטים הקבועים בפרק ו' לתקנות פרטי התשקיף יובאו במסגרת דוחות הצעת מדף, על פיו יוצעו ניירות ערך של החברה, ככל שיוצעו על פי תשקיף זה.

פרק 6 - תיאור עסקי החברה

6.1 **פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה**

בהתאם לתקנות 44(א1) ו-6ב לתקנות פרטי תשקיף, תיאור עסקי החברה נכלל בפרק זה על דרך ההפניה לפרק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי וכן על דרך ההפניה לפרק א' (עדכון לעסקי התאגיד) לדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרס 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-046701) ("**דוח הרבעון הראשון**") ולפרק א' (עדכון לעסקי התאגיד) לדוח הרבעון השני.

6.2 **שינויים, חידושים הבהרות ותוספות לדוח התקופתי**

לשינויים וחידושים מהותיים בקשר עם עסקי החברה שחלו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים לרבעון השני, ראה דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, אשר מצורף בפרק 9 להלן.

6.3 **<u>פרטים אודות החברות המוחזקות העיקריות של החברה</u>**

6.3.1 להלן פרטים בדבר הון והחזקה של חברות הבת והחברות הקשורות של החברה בהתאם לתקנה 48 לתקנות פרטי תשקיף, למועד התשקיף:

שם החברה (בת/קשורה)	מדינת ההתאגדות	שיעור החזקה של החברה		מספר מניות הון מונפק ונפרע	ניירות ערך הניתנים למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת, המוחזקים בידי התאגיד		יתרת הלוואות, שטרי הון וערבויות שהעמידה החברה לכל חברה מוחזקת (באלפי ש"ח)	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת[1] (באלפי ש"ח)	שערי המניות הרשומות למסחר בבורסה בתאריך הדוח על המצב הכספי באגורות ליום 30.6.2019
		בהון	בהצבעה		ניירות ערך הניתנים למימוש מיידי	ניירות ערך שאינם ניתנים למימוש מיידי			
רבוע נדל"ן	ישראל	כ-57.36%	כ-57.36%	6,645,098	-	-	-	1,077,080	15,360
דור אלון	ישראל	כ-69.93%	כ-69.93%	11,102,818	-	-	-	600,728	5,728
נעמן	ישראל	100%	100%	18,781,011	-	-	-	67,955	
בי לוגיסטיקה	ישראל	100%	100%	100	-	-	17,324	(14,109)	

6.3.2 למועד התשקיף, למיטב ידיעת החברה, אין מחזיקים אחרים המחזיקים עשרים וחמישה אחוזים (25%) או יותר מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות בת ובחברות קשורות של החברה.

6.3.3 להלן פרטים בדבר הון והחזקה של חברות הבת והחברות הקשורות של רבוע נדל"ן בהתאם לתקנה 48 לתקנות פרטי תשקיף, למועד התשקיף (נתוני עמודת היקף ההשקעה בחברה המוחזקת כוללים יתרות הלוואות בעלים ושטרי הון):

---

[1] היקף ההשקעה בחברה המוחזקת כשהוא מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של התאגיד מידע כספי בגין החברה המוחזקת, לרבות מוניטין.

שם החברה (בת/קשורה)	מדינת ההתאגדות	עיקר הפעילות	שיעור ההחזקה של רבוע נדל"ן		מספר מניות הון מונפק ונפרע	ניירות ערך הניתנים למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת, המוחזקים בידי התאגיד		יתרת הלוואות, שטרי הון וערבויות שהעמידה רבוע נדל"ן לכל חברה מוחזקת	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת[2] (באלפי ש"ח)
			בהון	בהצבעה		ניירות ערך הניתנים למימוש מיידי	ניירות ערך שאינם ניתנים למימוש מיידי		
מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	ישראל	החזקה בנכס נדל"ן מניב	100	100	100	-	-	63,483	118,879
היפר לוד סנטר בע"מ	ישראל	החזקה בנכס נדל"ן מניב	100	100	1,000 (מניה רגילה) 100 (מנית הצבעה) 7 (מנית הנהלה)	-	-	-	23,114
רבוע נדל"ן מגורים בע"מ	ישראל	אין פעילות[3]	100	100	100	-	-	-	-
רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ[4]	ישראל	אין פעילות[3]	100	100	100	-	-	-	-
רבוע נדל"ן שוק ת"א בע"מ	ישראל	אין פעילות[3]	100	100	100	-	-	-	-
רבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ[4]	ישראל	אין פעילות[3]	100	100	100	-	-	-	-
רבוע נדל"ן חניונים בע"מ	ישראל	אין פעילות[3]	100	100	100	-	-	-	-
רבוע נדל"ן חניון	ישראל	אין	100	100	100	-	-	-	-

[2] כולל יתרות הלוואות בעלים ושטרי הון.
[3] אין פעילות, למעט החזקה בחברה. לפרטים נוספים, ראה תרשים מבנה החזקות של רבוע נדל"ן בסעיף 2.3 לנספח ב' לדוח התקופתי.
[4] שיעור ההחזקה הינו בעקיפין, ראה תרשים מבנה החזקות של רבוע נדל"ן בסעיף 2.3 לנספח ב' לדוח התקופתי.

שם החברה (בת/קשורה)	מדינת ההתאגדות	עיקר הפעילות	שיעור ההחזקה של רבוע נדל״ן		מספר מניות הון מונפק ונפרע	ניירות ערך הניתנים למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת, המוחזקים בידי התאגיד		יתרת הלוואות, שטרי הון וערבויות שהעמידה רבוע נדל״ן לכל חברה מוחזקת	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת[2] (באלפי ש״ח)
			בהון	בהצבעה		ניירות ערך הניתנים למימוש מיידי	ניירות ערך שאינם ניתנים למימוש מיידי		
גבעון בע״מ[4]		פעילות[3]							
רבוע נדל״ן היצירה בע״מ[4]	ישראל	הקמת פרויקט מגורים בת״א	100	100	100	-	-	236,413	86,771
BSRE U.S.A INC	דלאוור, ארה״ב	החזקה	100	100	1,000	-	-	-	58
BSRE Point Wells, LP.[5]	דלאוור, ארה״ב	החזקה במלאי מקרקעין מניב בסיאטל	100	100	-	-	-	62,349	141,450
עינת נדל״ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע״מ[6]	ישראל	החזקה בנכס נדל״ן מניב	50	50	-	-	-	-	37,587
חברה לניהול בית ריבוע הדר (2001) בע״מ	ישראל	חברת ניהול קניון הדר	50	50	500	-	-	-	57
אזדרכת חברה	ישראל	החזקה בנכס נדל״ן	50	50	7,281 (מניה רגילה) 4 (מנית הנהלה)	-	-	-	27,007

[5] שותפות רשומה במדינת דלוואר בארה״ב, החזקות רבוע נדל״ן הינן במישרין ובעקיפין. רבוע נדל״ן מחזיקה ב- 99.9% בשותפות ו- BSRE U.S.A INC (שהינה בבעלות ושליטה מלאה של רבוע נדל״ן) מחזיקה ב- 0.1% בשותפות.

[6] הזכויות נגזרות מן החברות באגודה ומאחוז ההחזקה של החברים בהון האגודה. על פי התקנון המתוקן של האגודה שאושר על ידי רשם האגודות השיתופיות, חלקו של כל חבר הוא 50%.

שם החברה (בת/קשורה)	מדינת ההתאגדות	עיקר הפעילות	שיעור ההחזקה של רבוע נדל"ן		מספר מניות הון מונפק ונפרע	ניירות ערך הניתנים למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת, המוחזקים בידי התאגיד		יתרת הלוואות, שטרי הון וערבויות שהעמידה רבוע נדל"ן לכל חברה מוחזקת	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת[2] (באלפי ש"ח)
			בהון	בהצבעה		ניירות ערך הניתנים למימוש מיידי	ניירות ערך שאינם ניתנים למימוש מיידי		
להשקעות בע"מ		מניב							
השקעות מרכז 1108 בע"מ (בפירוק מרצון)	ישראל	בפירוק מרצון	50	50	25,000 (מניה רגילה) 4 (מנית הנהלה)	-	-	-	375
קניון העיר תל אביב בע"מ[4]	ישראל	קניון TLV בת"א	50	50	50	-	-	[7]327,828	223,388
מגדלי לב תל אביב בע"מ[4]	ישראל	פרויקט המגורים בשוק הסיטונאי בת"א	50	50	50	-	-	[7]116,870	113,118
ניהול בניינים - מגדלי לב תל אביב בע"מ[4]	ישראל	ניהול בנייני המגורים בשוק הסיטונאי בת"א	50	50	50	-	-	-	266
חניוני תל אביב בע"מ[4]	ישראל	פרויקט B.O.T "חניון גבעון"	50	50	100	-	-	66,595	10,936
איל בריבוע בע"מ	ישראל	החזקה בנכס נדל"ן	50	50	200	-	-	15,453	49,310

[7] הסכומים אינם כוללים הלוואות עודפות.

שם החברה (בת/קשורה)	מדינת ההתאגדות	עיקר הפעילות	שיעור ההחזקה של רבוע נדל"ן		מספר מניות הון מונפק ונפרע	ניירות ערך הניתנים למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת, המוחזקים בידי התאגיד		יתרת הלוואות, שטרי הון וערבויות שהעמידה רבוע נדל"ן לכל חברה מוחזקת	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת[2] (באלפי ש"ח)
			בהון	בהצבעה		ניירות ערך הניתנים למימוש מיידי	ניירות ערך שאינם ניתנים למימוש מיידי		
		מניב							
שלום ברבוע בע"מ	ישראל	הקמת מרכז לוגיסטי	50	50	1,000	-	-	-	-

6.3.4 להלן פירוט בדבר שמות המחזיקים, למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על-ידי רבוע נדל"ן, בסמוך למועד התשקיף, למעלה מ-25% מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות בת ובחברות קשורות של רבוע נדל"ן, וכן השיעור האמור:

המחזיק	החברה המוחזקת	שיעור החזקה (%)		
		בהון	בהצבעה	בסמכות למנות דירקטורים
עינת בר אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	**עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ**	50	50	50
כלל חברה לביטוח בע"מ	**חברה לניהול בית ריבוע הדר (2001) בע"מ**	50	50	50
אמות השקעות בע"מ	**אזדרכת חברה להשקעות בע"מ**	50	50	50
יעקב אקירוב	**השקעות מרכז 1108 בע"מ (בפירוק מרצון)**	17.26	17.26	25
גינדי מסחר תל אביב בע"מ	**קניון העיר תל אביב בע"מ**	50	50	50
גינדי מגורים תל אביב בע"מ	**מגדלי לב תל אביב בע"מ**	50	50	50
גינדי מגורים תל אביב בע"מ	**ניהול בניינים - מגדלי לב תל אביב בע"מ**	50	50	50
דירות יוקרה בע"מ **גינדי ייזום ופיתוח בע"מ**	**חניוני תל אביב בע"מ**	25 25	25 25	25 25
חקלאי איל השרון- פיתוח והשקעות בע"מ	**איל בריבוע בע"מ**	50	50	50
קיבוץ כרם שלום אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	**שלום ברבוע בע"מ**	50	50	50

6.3.5 להלן פרטים בדבר הון והחזקה של חברות הבת והחברות הקשורות של דור אלון בהתאם לתקנה 48 לתקנות פרטי תשקיף, למועד התשקיף:

שם החברה (בת/קשורה)	מדינת ההתאגדות	שיעור ההחזקה של דור אלון		מספר מניות הון מונפק ונפרע	ניירות ערך הניתנים למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת, המוחזקים בידי התאגיד		יתרת הלוואות, שטרי הון וערבויות שהעמידה החברה לכל חברה מוחזקת	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת[8] (באלפי ש"ח)
		בהון	בהצבעה		ניירות ערך הניתנים למימוש מיידי	ניירות ערך שאינם ניתנים למימוש מיידי		
דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ	ישראל	100	100	3,000,000	-	-	75,959	119,186
דור אלון ניהול מתחמים קמעונאים בע"מ	ישראל	100	100	1,072	-	-	139,250	164,431
אברך אלון ג'י.אס.בע"מ	ישראל	50	50	100	-	-	34,859	10,302
דור אלון שמנים בע"מ	ישראל	100	100	200	-	-	-	6,211
אלון דלק ניהול ותפעול רשתות (1999) בע"מ	ישראל	100	100	100	-	-	14,446	12,086
קונספציה השקעות ונכסים בע"מ	ישראל	100	100	200 (מניה רגילה) 4 (הנהלה)	-	-	-	10,557
מרקורי תעופה (ישראל) בע"מ	ישראל	31.25	31.25	625	-	-	304	1,815

[8] היקף ההשקעה בחברה המוחזקת כשהוא מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של התאגיד מידע כספי בגין החברה המוחזקת, לרבות מוניטין.

שם החברה (בת/קשורה)	מדינת ההתאגדות	שיעור ההחזקה של דור אלון		מספר מניות הון מונפק ונפרע	ניירות ערך הניתנים למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת, המוחזקים בידי התאגיד		יתרת הלוואות, שטרי הון וערבויות שהעמידה החברה לכל חברה מוחזקת	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת[8] (באלפי ש״ח)
		בהון	בהצבעה		ניירות ערך הניתנים למימוש מיידי	ניירות ערך שאינם ניתנים למימוש מיידי		
דור אנרגיה אחזקות (2004) בע״מ	ישראל	100	100	101	-	-	166,252[9]	196,272
דור אנרגיה מודיעין (2004) בע״מ[10]	ישראל	50	50	500	-	-	-	31,833
נחשון - אלון המסעדה בע״מ	ישראל	100	100	200 (מניה רגילה)	-	-	9,337	(1,553)
				4 (מנית הנהלה)				
				0 (מניות יסוד)				
מעלה צפת בע״מ	ישראל	100	100	100	-	-	2,643	746
אלוני ים אחזקות בע״מ[11]	ישראל	74	74	7,400	-	-	293,464	151,671
דור העמק בע״מ	ישראל	50	50	66 (מניה רגילה)	-	-	-	2,136

[9] הסכום האמור לעיל כולל הלוואה בסך של 9,582 אלפי ש״ח, וערבות בסך של 49,811 אלפי ש״ח, אשר העמידה דור אלון לחברת עין שמר – אלון החזקות בע״מ, חברה מוחזקת (50%) של דור אנרגיה אחזקות (2004) בע״מ.

[10] בין דור אלון ובין צד ג׳ המחזיק עמה במשותף בדור אנרגיה מודיעין (2004) בע״מ סוכם כי מלוא הזכויות מכוח תקנון התאגיד וחוק החברות יהיו בידי דור אלון, וזאת עד ליום 30 באפריל 2027.

[11] לפרטים בדבר עסקה במסגרתה רכשה דור אלון 24% מהון המניות המונפק והנפרע של אלוני ים אחזקות בע״מ ראה ס׳ 8.2.3 לנספח ה׳ לפרק א׳ לדוח התקופתי אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

שם החברה (בת/קשורה)	מדינת ההתאגדות	שיעור ההחזקה של דור אלון		מספר מניות הון מונפק ונפרע	ניירות ערך הניתנים למימוש לזכויות בהון או לזכות הצבעה בחברה המוחזקת, המוחזקים בידי התאגיד		יתרת הלוואות, שטרי הון וערבויות שהעמידה החברה לכל חברה מוחזקת	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת[8] (באלפי ש"ח)
		בהון	בהצבעה		ניירות ערך הניתנים למימוש מיידי	ניירות ערך שאינם ניתנים למימוש מיידי		
				20 (מנית הנהלה)				
קדרים - אלון החזקות בע"מ	ישראל	49	50	49 (מניה רגילה)	-	-	5,280	(3,217)
				3 (מנית הנהלה)				
אלון מרכזי אנרגיה שותפות מוגבלת	ישראל	55(*)	55	-	-	-	73,275	(6,009)
דור נכסים ותחנות דלק (1992) בע"מ	ישראל	100	100	100,000	-	-	60,830	887
דור חדש הובלות בע"מ (1995)	ישראל	100	100	100	-	-	-	199
דור אלון פיננסים בע"מ	ישראל	100	100	200	-	-	-	26

* ביום 4 ביולי 2019 הושלמה עסקה במסגרתה רכשה דור אלון (באמצעות תאגידים בשליטתה) את מלוא הזכויות בשותפות. לפרטים נוספים ראה סעיף 4 לנספח ב' לפרק א' לדוח הרבעון השני של החברה.

6.3.6 להלן פירוט בדבר שמות המחזיקים, למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על-ידי דור אלון, בסמוך למועד התשקיף, למעלה מ-25% מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות בת ובחברות קשורות של דור אלון, וכן השיעור האמור:

המחזיק	**החברה המוחזקת**	**שיעור החזקה (%)**		
		בהון	**בהצבעה**	**בסמכות למנות דירקטורים**
יונה אברך בע"מ	אברך אלון ג'י.אס.בע"מ	50	50	50
MERCURY AIR GROUP INC	מרקורי תעופה (ישראל) בע"מ	68.75	68.75	66
חיים גובליוב נהול והשקעות בע"מ	דור אנרגיה מודיעין (2004) בע"מ[12]	50	50	50
קיבוץ גליל ים	אלוני ים אחזקות בע"מ	26	26	25
חאלד זועבי ועזבון המנוח אברהים זועבי	דור העמק בע"מ	50	50	50
קפרו אחזקות אגש"ח לעסקים בע"מ	קדרים - אלון החזקות בע"מ	51	50	50

[12] בין דור אלון ובין צד ג' המחזיק עמה במשותף בדור אנרגיה מודיעין (2004) בע"מ סוכם כי מלוא הזכויות מכוח תקנון התאגיד וחוק החברות יהיו בידי דור אלון, וזאת עד ליום 30 באפריל 2027.

6.3.7 תיאור כללי של עיקר עיסוקיה של כל חברה מוחזקת עיקרית של החברה:

6.3.7.1. רבוע נדל״ן עוסקת באמצעות חברות בנות ו/או קשורות אליה בעיקר בתחום הנדל״ן המניב בישראל, הכוללת השכרת נכסיה המניבים, פיתוח והשבחה של נכסיה, איתור, ייזום והקמת פרויקטים בתחום הנדל״ן המניב (נכסים המיועדים להשכרה למטרות מסחר, משרדים ולוגיסטיקה). בנוסף, החל משנת 2010 לרבוע נדל״ן גם בפעילות בתחום הבניה למגורים ב״מתחם השוק הסיטונאי״ בתל-אביב ובפרויקט ״תוצרת הארץ״. בנוסף, רבוע נדל״ן עוסקת בקידום תוכניות הכוללות בין היתר שימוש למגורים בנכסים מניבים נוספים שבבעלותה. לפרטים נוספים אודות רבוע נדל״ן, המהווה מגזר פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה וכן תחום פעילות, ראה נספח ב׳ לדוח התקופתי, סעיף 5 לדוח הרבעון הראשון וכן נספח א׳ לחלק א׳ לדוח הרבעון השני.

6.3.7.2. דור אלון עוסקת בעיקר בהקמה ותפעול של תחנות תדלוק ציבוריות תחת המותג ״דור אלון״, אשר מרביתן כוללות חנויות נוחות תחת המותג ״אלונית״ ורשת חנויות בתי קפה תחת המותג ״Si״; בשיווק דלקים לתחנות תדלוק ציבוריות ולתחנות תדלוק פנימיות, בהשכרת שטחי מסחר; כן בשיווק ישיר של מוצרי דלק, גז טבעי, שמנים, מוצרי גז (בין היתר תחת המותג ״אמגזית״) ועוד; בשיווק דלק סילוני לחברות תעופה אזרחיות; בהקמה והפעלה של חנויות נוחות עצמאיות לממכר קמעונאי של מזון ומוצרי צריכה הפועלות תחת המותגים ״am:pm״, ״סופר אלונית״ ומותגים נוספים; ובפעילויות נוספות, לרבות פיתוח נכסי נדל״ן, פיתוח והקמה של תחנת כוח פרטית והשקעה בתחום חיפושי הגז. לפרטים נוספים אודות דור אלון, המהווה מגזר פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה וכן תחום פעילות, ראה נספח ה׳ לדוח התקופתי, סעיף 6 לדוח הרבעון הראשון וכן נספח ב׳ לחלק א׳ לדוח הרבעון השני.

6.3.7.3. נעמן עוסקת בפעילות קמעונאית וסיטונאית בתחום כלי הבית וטקסטיל לבית. לפרטים נוספים אודות נעמן, המהווה מגזר פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה וכן תחום פעילות, ראה סעיף 9 לדוח התקופתי.

6.3.7.4. בי לוגיסטיקה מפעילה מרכז לוגיסטי בבאר טוביה. מרבית השירותים בגין המרכז הלוגיסטי האמור ניתנים לנעמן.

6.3.8 להלן פרטים אודות רווחים (לפני הפרשה למס ואחריה) של חברות בת וחברות קשורות של החברה למועד התשקיף וליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 ו-2018 (באלפי ש"ח):

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס			רווח (הפסד) אחרי מס			דיבידנד				דמי ניהול				ריבית		
	30.6.19	31.12.18	31.12.17	30.6.19	31.12.18	31.12.17	למועד התשקיף	30.6.19	31.12.18	31.12.17	למועד התשקיף	30.6.19	31.12.18	31.12.17	30.6.19	31.12.18	31.12.17
רבוע נדל"ן	96,157	167,474	246,059	78,381	116,215	194,503	21,797	-	45,326	71,527	-	-	-	-	-	-	-
דור אלון	126,210	172,685	121,310	97,540	137,327	100,660	-	41,958	20,978	46,230	-	-	-	-	-	-	-
נעמן	5,436	5,868	3,604	4,010	4,418	2,612	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
בי לוגיסטיקה	(296)	(1,556)	(5,378)	(296)	(1,556)	(5,378)	-	-	-	-	-	-	-	-	111	187	105

6.3.9 להלן פרטים אודות רווחים (לפני הפרשה למס ואחריה) של חברות בת וחברות קשורות של רבוע נדל"ן למועד התשקיף וליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 ו-2018 (באלפי ש"ח):

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס			רווח (הפסד) אחרי מס			דיבידנד				דמי ניהול				ריבית		
	30.6.19	31.12.18	31.12.17	30.6.19	31.12.18	31.12.17	למועד התשקיף	30.6.19	31.12.18	31.12.17	למועד התשקיף	30.6.19	31.12.18	31.12.17	30.6.19	31.12.18	31.12.17
עינת נדל"ן מניב אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	5,615	3,811	2,982	5,615	3,811	2,982	1,350	1,025	2,325	2,175	-	-	-	-	-	-	-
חברה לניהול בית ריבוע הדר (2001) בע"מ	289	-	-	289	-	(11)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ	23,765	11,534	18,736	18,387	8,973	14,377	-	-	-	-	-	-	-	-	646	1,093	863

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס			רווח (הפסד) אחרי מס			דיבידנד				דמי ניהול				ריבית		
	30.6.19	31.12.18	31.12.17	30.6.19	31.12.18	31.12.17	למועד התשקיף	30.6.19	31.12.18	31.12.17	למועד התשקיף	30.6.19	31.12.18	31.12.17	30.6.19	31.12.18	31.12.17
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	1,216	2,085	2,027	936	1,608	1,538	750	750	1,750	1,000	210	139	277	276	-	-	-
השקעות מרכז 1108 בע"מ (בפירוק מרצון)	(31)	-	(3)	(31)	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
היפר לוד סנטר בע"מ	1,060	2,416	1,484	842	1,886	1,137	1,129	1,129	2,406	-	-	-	-	-	-	-	-
רבוע נדל"ן מגורים בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
רבוע נדל"ן שוק ת"א מגורים בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מגדלי לב תל אביב בע"מ	(1,062)	(8,709)	59,544	(819)	(5,644)	48,039	-	-	-	-	-	-	-	-	1,215	2,156	3,058
רבוע נדל"ן שוק ת"א בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
רבוע נדל"ן שוק ת"א מסחר בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
קניון העיר תל אביב בע"מ	(15,924)	(72,245)	(34,208)	(10,881)	(55,042)	(25,822)	-	-	-	-	-	-	-	-	2,951	5,768	5,665
רבוע נדל"ן חניונים בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
רבוע נדל"ן חניון גבעון בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
חניוני תל אביב בע"מ	940	(274)	(1,431)	940	(274)	(1,431)	-	-	-	-	-	-	-	-	212	399	382

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס			רווח (הפסד) אחרי מס			דיבידנד				דמי ניהול				ריבית		
	30.6.19	31.12.18	31.12.17	30.6.19	31.12.18	31.12.17	למועד התשקיף	30.6.19	31.12.18	31.12.17	למועד התשקיף	30.6.19	31.12.18	31.12.17	30.6.19	31.12.18	31.12.17
BSRE U.S.A INC	(2)	(4)	(4)	(2)	(4)	(4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BSRE Point Wells, LP.	736	872	1,865	747	684	503	-	-	-	-	-	-	-	-	2,131	4,943	3,813
איל ברבוע בע"מ	11,938	10,357	4,706	9,336	7,847	3,824	-	-	-	-	368	245	488	486	-	-	21
רבוע נדל"ן היצירה בע"מ	(1,677)	(1,867)	(532)	(1,291)	(1,438)	(415)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,125	2,040	401
ניהול בניינים מגדלי לב תל אביב בע"מ	-	280	66	-	215	51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6.3.10 להלן פרטים אודות רווחים (לפני הפרשה למס ואחריה) של חברות בת וחברות קשורות של דור אלון למועד התשקיף וליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 ו-2018 (באלפי ש"ח):

שם החברה	רווח (הפסד) אחרי מס			דיבידנד				דמי ניהול				ריבית			
	30.6.19	31.12.18	31.12.17	למועד התשקיף	30.6.19	31.12.18	31.12.17	למועד התשקיף	30.6.19	31.12.18	31.12.17	למועד התשקיף	30.6.19	31.12.18	31.12.17
דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ	11,191	21,291	16,991	-	-	-	10,000	188	125	250	250	914	606	1,164	1,109
דור אלון ניהול מתחמים קימעונאיים בע"מ	14,949	27,056	25,945	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,310
דור אלון שמנים בע"מ	1,205	1,298	1,731	-	-	-	2,500	18	12	24	24	-	-	-	-
אברך אלון ג'י.אס. בע"מ	203	404	1,422	-	-	2,000	1,500	-	-	-	-	-	-	-	-

שם החברה	רווח (הפסד) אחרי מס			דיבידנד				דמי ניהול				ריבית			
	30.6.19	31.12.18	31.12.17	למועד התשקיף	30.6.19	31.12.18	31.12.17	למועד התשקיף	30.6.19	31.12.18	31.12.17	למועד התשקיף	30.6.19	31.12.18	31.12.17
אלון דלק ניהול ותפעול רשתות (1999) בע"מ	801	3,538	3,525	-	-	-	-	-	-	-	-	555	388	1,040	1,428
דור חדש הובלות (1995) בע"מ	95	209	174	-	-	300	-	5	3	6	6	-	-	-	-
דור נכסים ותחנות דלק 1992 בע"מ	119	947	9	-	-	-	-	45	30	60	15	2,448	1,505	2,869	636
דור אנרגיה אחזקות (2004) בע"מ	4,816	24,113	16,673	-	-	-	-	585	380	760	1,017	2,111	1,932	3,387	3,081
דור אנרגיה מודיעין (2004) בע"מ	284	76	602	-	-	-	1,416	384	257	498	493	-	-	-	-
דור העמק בע"מ	(28)	(56)	8	-	-	-	-	15	9	18	21	-	-	-	-
מעלה צפת בע"מ	47	98	302	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17
נחשון – אלון המסעדה בע"מ	216	399	575	-	-	-	-	-	-	-	-	19	19	49	12
קדרים – אלון החזקות בע"מ	(19)	(29)	(39)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
אלוני הים אחזקות בע"מ	58,983	56,723	4,270	-	-	-	-	-	-	-	-	3,613	3,061	5,825	5,759
דור אלון פיננסים בע"מ	(21)	200	3,000	-	-	3,155	-	-	-	-	-	-	-	-	-
קונספציה השקעות בנכסים בע"מ	309	1,047	1,761	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

שם החברה	רווח (הפסד) אחרי מס			דיבידנד				דמי ניהול				ריבית			
	30.6.19	31.12.18	31.12.17	למועד התשקיף	30.6.19	31.12.18	31.12.17	למועד התשקיף	30.6.19	31.12.18	31.12.17	למועד התשקיף	30.6.19	31.12.18	31.12.17
מרקורי תעופה (ישראל) בע"מ	-	493	661	469	469	-	2,344		-	94	88	-	-	-	-
אלון מרכזי אנרגיה שותפות מוגבלת	(177)	101	(3,351)	-	-	-	-	276	174	348	180	-	-	-	-
יזרעאל – אלון החזקות בע"מ	-	-	-	-	-	-	-	12	-	-	-	-	-	-	-

6.4 **<u>דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה</u>**

בהתאם לתקנות 44א(א) ו-6ב לתקנות פרטי תשקיף, דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2018 נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לפרק ב׳ (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי. דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 30 ביוני 2019 נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לפרק א׳ לדוח הרבעון השני.

6.5 **<u>דוח מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2019</u>**

בהתאם לתקנות 60א1 ו-6ב לתקנות פרטי התשקיף, דוח מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי הפירעון ליום 30 ביוני 2019 נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-076005).

פרק 7 – ניהול החברה

7.1 **דירקטוריון החברה ונושאי משרה בכירים**

7.1.1 **חברי דירקטוריון החברה**

לפרטים בדבר חברי דירקטוריון החברה לפי תקנה 26(א) לתקנות הדוחות, ראה סעיף 14 לפרק ד׳ (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי.

יצוין כי סעיף 14 לפרק ד׳ לדוח התקופתי, הכולל פרטים בדבר הדירקטורים המכהנים בחברה לפי תקנה 26 לתקנות הדוחות, כולל גם פרטים אודות מר עודד גולן, אשר סיים לכהן כדירקטור בחברה ביום 22 בספטמבר 2019 (ראה דיווח מיידי של החברה מיום 23 בספטמבר 2019, אסמכתא מספר 2019-01-082041), ואודות מר זאב לבנברג, אשר סיים לכהן כדירקטור חיצוני בחברה ביום 2 בנובמבר 2019 (ראה דיווח מיידי של החברה מיום 3 בנובמבר 2019, אסמכתא מספר 2019-01-107032).

לפרטים, בהתאם לתקנה 45 לתקנות פרטי תשקיף, אודות ד״ר לאה נס, המכהנת כדירקטורית בחברה החל מיום 29 באוגוסט 2019, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 29 באוגוסט 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-075804), אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

לפרטים, בהתאם לתקנה 45 לתקנות פרטי תשקיף, אודות מר דורון תורג׳מן, המכהן כדירקטור חיצוני בחברה החל מיום 31 באוקטובר 2019, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 3 בנובמבר 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-107029), אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

7.1.2 **נושאי משרה בכירה**

לפרטים בדבר נושאי המשרה הבכירה בחברה לפי תקנה 26א לתקנות הדוחות, ראה סעיף 15 לפרק ד׳ לדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה[1].

כמו כן, יצוין כי, החל מיום 19 באפריל 2019 החל מר גד הורן לכהן כנושא משרה בכירה בחברה בתפקיד כסמנכ״ל הכספים של החברה. לפרטים אודות מר גד הורן, סמנכ״ל הכספים של החברה, בהתאם לתקנה 45א לתקנות פרטי תשקיף, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 19 בפברואר 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-015756), אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

7.2 **הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון**[2]

---

[1] יצוין כי סעיף 15 לפרק ד׳ לדוח התקופתי, הכולל פרטים בדבר נושאי המשרה הבכירה בחברה לפי תקנה 26א לתקנות הדוחות, כולל גם פרטים אודות מר יוחאי בניטה, סמנכ״ל הכספים הקודם של החברה, אשר סיים לכהן בתפקיד זה ביום 18 באפריל 2019 (ראה דיווח מיידי של החברה מיום 19 בפברואר 2019, אסמכתא מספר 2019-01-015753).

לפרטים בדבר הוראות התקנון המתייחסות לדירקטוריון החברה, ראה תקנות 85 עד 114 ותקנה 130 לתקנון אשר המידע המפורט בהן מובא כאן בדרך של הפניה.

7.3 **פרטים נוספים**

משרדה הרשום של החברה:	רחוב מנחם בגין 132, עזריאלי (המגדל העגול), ת.ד. 2, תל אביב-יפו מיקוד 6702101.
עורכי הדין של התשקיף:	פישר בכר חן וול אוריון ושות', רחוב דניאל פריש 3, תל-אביב 6473104.
רואי החשבון של החברה:	זיו האפט רואי חשבון, בית אמות ביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל-אביב 6618001.

[2] לתאריך התשקיף, לא כללה החברה בתקנונה הוראה לפיה יכהנו בחברה דירקטורים בלתי תלויים.

פרק 8 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

8.1 **תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

8.1.1 לפרטים לפי תקנה 21 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, בדבר התגמולים שניתנו בגין השנים 2017 ו-2018 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידים בשליטתה (שעימם נמנים שלושת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה עצמה), וכן תגמולים שניתנו לבעלי עניין אשר לא נמנו עם בעלי התגמולים האמורים - ראה סעיף 7 בפרק ד' (פרטים נוספים) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 כפי שפורסם ביום 29 במרס 2018 (אסמכתא מספר 2018-01-026151) וכפי שפורסם מחדש ביום 1 ביולי 2018 בשל תיקון טעות סופר (אסמכתא מספר 2018-01-062569) וסעיף 7 בפרק ד' לדוח התקופתי, בהתאמה, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

8.1.2 להלן יובא פירוט התגמולים ששילמה החברה לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידים בשליטתה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019 כמפורט בתוספת השישית לתקנות הדוחות:

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים[1] בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			סה"כ (באלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה ליום 30.6.19 וסמוך לתאריך פרסום התשקיף	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	
מוטי בן-משה	יו"ר דירקטוריון החברה	30 שעות שבועיות (כ-69.77%)	100%	-	1,359[2] (בגין שנת 2018)	-	2,378[3]	-	80[4]	-	-	-	3,817
ישראל יניב	מנכ"ל החברה ויו"ר דירקטוריון דור אלון	100%- היקף משרה בדור אלון- 90%; היקף משרה בחברה- 10%	-	1,000[5]	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000
דוד כהן	מנכ"ל נעמן	100%	-	621	163[6]	-	-	-	-	-	-	-	784
עודד בלום	מנכ"ל דור אלון (לשעבר)[7]	100%	-	638	-	-	-	-	-	-	-	-	638
אלי גולדשטיין	סמנכ"ל פיתוח עסקי רבוע נדל"ן	100%	-	472	138[8]	-	-	-	-	-	-	-	610

1 סכומי התגמול הינם במונחי עלות.
2 סכום המענק הנקוב הינו במונחי עלות בגין שנת 2018, ושולם, אושר והוכר בדוחות הכספיים בשנת 2019. ראה סעיף 8.1.3.1 להלן.
3 מתוך הסכום האמור שולם סך של כ-1,427 אלפי ש"ח דמי ניהול בגין שנת 2019 וכ-951 אלפי ש"ח דמי ניהול בגין שנת 2018 (שהוכרו בדוחות הכספיים בשנת 2019) (ראה סעיף 8.1.3.1 להלן בנוגע לעדכון תנאי כהונתו והעסקתו של יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בחברה, מר מוטי בן-משה, רטרואקטיבית החל מיום 1 בינואר 2018, כפי שאושרו ביום 18 באפריל 2019).
4 סכום זה הינו גמול דירקטורים שקיבל מר בן-משה מרבוע נדל"ן.
5 סך של 107 אלפי ש"ח שולם למר יניב על ידי החברה בגין תפקידו כמנכ"ל החברה, וסך של 893 אלפי ש"ח שולם למר יניב על ידי דור אלון בגין תפקידו כיו"ר דירקטוריון דור אלון.
6 למיטב ידיעת החברה, המענק המוצג הופרש בדוחות הכספיים של נעמן ליום 30 ביוני 2019 על בסיס הערכה ואומדן בלבד, אשר יכול וישתנה וטרם שולם בפועל. תשלום המענק כפוף לאישור האורגנים המוסמכים של נעמן.
7 מר בלום כיהן עד ליום 28 במאי 2019. ביום 28 ביולי 2019 אישרה האסיפה הכללית של דור אלון את עדכון תנאי הפרישה של עודד בלום כדלקמן : (1) תשלום מלוא סכום תקופת ההסתגלות בגובה 4 משכורות חודשיות, גם במידה ומר בלום יחל לעבוד בעבור צד שלישי במהלך ארבעת החודשים שלאחר התפטרותו ; (2) תשלום סך של 3 משכורות חודשיות כפיצויים נוספים.
8 למיטב ידיעת החברה, המענק המוצג הופרש בדוחות הכספיים של רבוע נדל"ן ליום 30 ביוני 2019 על בסיס הערכה ואומדן בלבד, אשר יכול וישתנה וטרם שולם בפועל. תשלום המענק יבוצע בהתאם למדיניות התגמול של רבוע נדל"ן כפי שתאושר מעת לעת ובכפוף לאישור האורגנים המוסמכים של רבוע נדל"ן.

8.1.3 תוספות והבהרות בקשר לפירוט התגמולים של נושאי המשרה שלעיל:

8.1.3.1. לפרטים נוספים בקשר עם תגמולו ותנאי כהונתו והעסקתו של ה״ה מוטי בן-משה ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים השנתיים וכן ביאור 7א לדוחות הכספיים לרבעון השני, אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

8.1.3.2. לפרטים נוספים בקשר עם תגמולו ותנאי כהונתו והעסקתו של ה״ה ישראל יניב ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים השנתיים, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

8.1.3.3. לפרטים אודות ביטוח חבות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, וכן אישור והענקת כתבי פטור וכתבי שיפוי לנושאי משרה בחברה ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים השנתיים וכן ביאור 7ג לדוחות הכספיים לרבעון השני, אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

8.1.3.4. לפרטים נוספים בקשר עם תגמולו ותנאי כהונתו והעסקתו של ה״ה דוד כהן ראה סעיף 7.2.5 לפרק ד׳ לדוח התקופתי, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה. יצוין כי מר דוד כהן זכאי לשיפוי וביטוח בהיקף ובתנאים זהים לתנאים שאושרו ביחס ליתר נושאי המשרה בנעמן.

8.1.3.5. לפרטים נוספים בקשר עם תגמולו ותנאי כהונתו והעסקתו של ה״ה עודד בלום ראה סעיף 7.2.4 לפרק ד׳ לדוח התקופתי, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה. יצוין כי מר עודד בלום נכלל בכיסוי ביטוח אחריות נושאי משרה ובהתחייבות לשיפוי נושאי משרה בדור אלון, בתנאים ובהיקף שאושרו על-ידי דור אלון.

8.1.3.6. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר אלי גולדשטיין, ראה סעיף 7.2.5 לפרק ד׳ לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017, כפי שפורסם ביום 29 במרס 2018 (אסמכתא מספר 2018-01-026151), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה. יצוין כי מר אלי גולדשטיין זכאי לשיפוי וביטוח בהיקף ובתנאים זהים לתנאים שאושרו ביחס ליתר נושאי המשרה ברבוע נדל״ן.

8.1.4 להלן יובא פירוט התגמולים ששילמה החברה לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה, שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, אך אינו נמנה עם המנויים בטבלה בסעיף 8.1.2 לעיל בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019 כמפורט בתוספת השישית לתקנות הדוחות:

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים[9] בעבור שירותים (באלפי ש"ח)						תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			סה"כ (באלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה ליום 30.6.19 וסמוך לתאריך פרסום התשקיף	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	
לימור עטר רוזנבוך	סמנכ"ל, יועמ"ש ומזכירת חברה	100%	-	455	-	-	-	-	-	-	-	-	455
יבגני צ'רקסקי	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	-	342	-	-	-	-	-	-	-	-	342

8.1.5 תוספות והבהרות בקשר לפירוט התגמולים של נושאי המשרה שלעיל:

8.1.5.1. לפרטים אודות ביטוח חבות דירקטורים ונושאי משרה, וכן אישור והענקת כתבי פטור וכתבי שיפוי לנושאי משרה בחברה ראה ביאור 26(5)(יט) ו-26(5)(כ)(א) לדוחות הכספיים השנתיים וכן ביאור 7ג לדוחות הרבעון השני, אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

8.1.5.2. לפרטים נוספים בקשר עם תנאי כהונתה והעסקתה של עו"ד לימור עטר רוזנבוך ראה סעיף 7.3.1 לפרק ד' לדוח התקופתי, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

---

[9] סכומי התגמול הינם במונחי עלות.

8.1.5.3. <u>יבגני צ׳רקסקי</u>- מר יבגני צ׳רקסקי מכהן כסמנכ״ל פיתוח עיסקי בחברה החל מיום 22 באפריל 2018. בהתאם להסכם העסקתו בחברה זכאי מר יבגני צ׳רקסקי לשכר חודשי בתוספת נלווים הכוללים, בין היתר, ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה, קרן השתלמות, הבראה, חופשה שנתית ומחלה כמקובל בחברה, טלפון נייד ועלויות בגינו, העמדת רכב והוצאות בגינו או לחלופין קבלת החזר הוצאות נסיעה בסכום הקבוע בהסכם. התקשרות החברה עם מר צ׳רקסקי אינה קצובה בזמן וכל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההסכם על-ידי מתן הודעה מוקדמת של 90 ימים מראש, למעט במקרים מסוימים שנקבעו. בהסכם נקבע, כי תשלומי החברה לביטוח מנהלים/קרן פנסיה ו/או לקופת פיצויים יבואו במקום פיצויי פיטורים על-פי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ״ג-1963. הסכם העסקתו של מר צ׳רקסקי כולל אפשרות של החברה להענקת מענק בהתאם ובכפוף למדיניות התגמול של החברה ועל-פי שיקול דעת האורגנים בחברה ועל-פי דין.

8.1.6 פירוט התגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים על המנויים בטבלה לעיל, על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה:

8.1.6.1. לפרטים אודות הגמול השנתי וגמול ההשתתפות לכל הדירקטורים בחברה, לרבות לדירקטורים החיצוניים, לדירקטורים הרגילים ולבעל השליטה, מר בן-משה, ראה סעיף 7.3.1 לפרק ד׳ לדוח התקופתי, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה. בהתאם לאמור בסעיף 7.3.1 לפרק ד׳ לדוח התקופתי, הגמול לכל הדירקטורים בחברה לא שונה במשך כל התקופה מאז קבלת ההחלטה אודות הגמול ועד למועד התחולה שלפי החלטת הגמול החדשה, שהתקבלה כאמור בסעיף 8.1.6.3 להלן, ואף הגמול לא השתנה מדי שנה לפי דרגת ההון העצמי של החברה.

8.1.6.2. סך התגמולים, כולל הוצאות נלוות אשר אינן חורגות מהמקובל, ששילמה החברה לכל הדירקטורים בחברה מיום 1 בינואר 2019 ועד ליום 30 ביוני 2019 הינו כ-278 אלפי ש״ח. בהקשר זה יצוין, כי בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 12 במרס 2018 (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את תנאי כהונתו והעסקתו של יו״ר הדירקטוריון, ובהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, לא משולם גמול דירקטורים ליו״ר הדירקטוריון, מר בן-משה, בגין כהונתו כדירקטור. בהתאם, מתשלומי התגמול החודשי בגין התקופה שהחל מיום 1 באוקטובר 2016 ועד ליום 12 במרס 2018 (מועד אישור האסיפה את תנאי כהונתו והעסקתו של יו״ר הדירקטוריון) קוזזו תשלומי גמול דירקטורים ששולמו ליו״ר הדירקטוריון בגין תקופה זו (כ-133 אלפי ש״ח).

8.1.6.3. ביום 29 באוגוסט 2019 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("**תקנות ההקלות**"), החלטה בדבר תשלום גמול לדירקטורים בחברה, המכהנים או שיכהנו בחברה מעת לעת, וכן לדירקטורים בחברה, שבעל השליטה בחברה עשוי להיחשב כבעל עניין אישי באישור תשלום גמול להם, המכהנים או שיכהנו בחברה מעת לעת, וכן לדירקטורים חיצוניים המכהנים (החל ממועד התחולה שלהלן) ואשר ימונו בעתיד.

על-פי ההחלטה שהתקבלה, החל מיום 2 בנובמבר 2019, גמול הדירקטורים שישולם לכל דירקטור כאמור בעד כהונה כדירקטור של החברה ובעד השתתפות בישיבות הדירקטוריון של החברה וועדותיו, בגין כל פרק זמן נתון, יהיה בסכומים הקבועים על-פי הדרגה בה מסווגת החברה למועד ההחלטה (היינו בהתאם להונה העצמי בשנת הכספים הקודמת), קרי בהתאם לדרגה ד', על-פי תקנות הגמול.

האורגנים האמורים אישרו, כי החלטה זו לא תשונה במשך כל תקופת הכהונה של הדירקטורים החיצוניים (3 שנים), קרי עד ליום 1 בנובמבר 2022, גם אם יחולו שינויים בדרגת ההון העצמי של החברה.

באותה החלטה אושר, בין היתר, כי גמול דירקטורים לא ישולם למי מהדירקטורים של החברה, המקבלים מהחברה או מחברה בשליטתה שכר עבור פעילות נוספת לתפקיד דירקטור, כל עוד הם זכאים לשכר כאמור; וכי הגמול השנתי (מידי רבעון) וגמול ההשתתפות ישולם לדירקטור הממונה או לדירקטור חליף (ככל שימונה למי מבין הדירקטורים), לפי העניין, אך בכל מקרה לא ישולם כפל גמול.

<u>איחוד ועדות</u>- ביום 29 באוגוסט 2019 החליט דירקטוריון החברה על איחוד ועדות ודיוני ועדת הביקורת, ועדת התגמול והועדה לבחינת הדוחות הכספיים (ועדת המאזן) של הדירקטוריון, באופן שועדת הביקורת תשמש גם ועדת התגמול והועדה לבחינת הדוחות הכספיים (ועדת המאזן); וישולם לדירקטורים החברים בועדה גמול השתתפות (בהתאם להחלטות כאמור לעיל) בגין ישיבה אחת בלבד. החלטה זו תעמוד בתוקפה כל עוד מתקיימים התנאים לכך לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו מכוחו, וכל עוד הרכב הוועדות זהה.

8.1.6.4. <u>עודד גולן</u> - לפרטים אודות אישור החזר הוצאות למר בן-משה בגין שכרו של מר עודד גולן, אשר כיהן עד ליום 22 בספטמבר 2019 כדירקטור בחברה, והמכהן במועד התשקיף כמנכ"ל דור אלון טכנולוגיות גז בע"מ ("**דור גז**"), חברה בת של דור אלון, חברה בשליטת החברה, ואשר הועסק על-ידי יו"ר הדירקטוריון כעוזרו האישי בעבר, ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים השנתיים. בגין כהונתו כמנכ"ל דור גז

משולם למר גולן שכר על ידי דור גז (מר גולן היה זכאי לגמול דירקטורים גם בנעמן, אשר הומחה לחברה, עד לסיום כהונתו כדירקטור בנעמן בחודש יולי 2019).

8.2 **<u>עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה עניין אישי באישורן</u>**

8.2.1. לפרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה, התקשרו בהן במהלך השנתיים שקדמו למועד התשקיף, או שהן עדיין בתוקף במועד התשקיף, ראה סעיף 9 לפרק ד' לדוח התקופתי, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה, כפי שעודכן במסגרת ביאורים 7 ו-8ד לדוחות הכספיים לרבעון הראשון וביאורים 3 ו-7 לדוחות הכספיים לרבעון השני, אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

8.2.2. לעניין האמור בביאור 26(3)(א) לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם תנאי כהונתו והעסקתו של עודד גולן, יצוין כי ביום 22 בספטמבר 2019 סיים לכהן מר עודד גולן כדירקטור בחברה.

8.2.3. לעניין האמור בביאור 26(5)(יט) לדוחות הכספיים השנתיים וכן בביאור 7ג לדוחות הכספיים לרבעון השני, ביום 19 בנובמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של רבוע נדל"ן את הכללת פוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בתנאי כהונתם של דירקטורים ונושאי משרה ברבוע נדל"ן, לרבות בעל השליטה שהינו נושא משרה ברבוע נדל"ן, מנכ"ל רבוע נדל"ן ונושאי משרה שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי בתנאי כהונתם והעסקתם, המכהנים ברבוע נדל"ן וכפי שיכהנו מעת לעת.

8.2.4. <u>גמול דירקטורים בדור אלון</u>- למועד התשקיף מכהנים, בין היתר, ה"ה מוטי בן-משה, יניב רוג וגד הורן כדירקטורים בדור אלון והינם זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות כמפורט בסעיף 9.2.1 לפרק ד' לדוח התקופתי, אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה. למיטב ידיעת החברה, ה"ה מוטי בן-משה וגד הורן ממחים את הגמול לו הם זכאים לחברה. תנאי כהונתם והעסקתם של ה"ה מוטי בן-משה, יניב רוג וגד הורן בדור אלון אושרו על-ידי ועדת התגמול ועל-ידי דירקטוריון דור אלון בהתאם לתקנות ההקלות.

8.2.5. <u>גמול דירקטורים ברבוע נדל"ן</u>- למועד התשקיף מכהנים, בין היתר, ה"ה מוטי בן-משה, יניב רוג, גד הורן ואלכס סורז'קו, שהינם נושאי משרה בחברה כדירקטורים ברבוע נדל"ן. בהמשך לאמור בסעיף 9.2.1 לפרק ד' לדוח התקופתי, ביום 6 בנובמבר 2019 אישר מחדש דירקטוריון רבוע נדל"ן (לאחר אישור ועדת הביקורת של רבוע נדל"ן בשבתה כועדת תגמול), בהתאם לתקנה 1ב(א)(3) לתקנות ההקלות, תשלום גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבה למר מוטי בן-משה, בעל השליטה (בעקיפין) בחברה וברבוע נדל"ן ויו"ר הדירקטוריון של רבוע נדל"ן, וכן למר יניב רוג, מר אלכס סורז'קו ומר גדי הורן, המכהנים כדירקטורים ברבוע נדל"ן, שלבעל

השליטה בחברה עניין אישי בתנאי כהונתם, בסכום הקבוע כמפורט בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**"), לפי העניין, בהתאם לדרגת הונה העצמי של רבוע נדל"ן (כפי שרבוע נדל"ן תהא מדורגת מעת לעת), אשר לא יעלה על הגמול הנמוך ביותר המשולם לדירקטור אחר ברבוע נדל"ן (קרי, לדירקטור שאינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית) ולא יעלה על הסכום המרבי לפי תקנות 4, 5 ו-7 לתקנות הגמול. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, מר בן-משה ממחה את הגמול לו הוא זכאי לבעלת השליטה בחברה, אקסטרה; הגמול לו זכאי מר רוג משולם לו ישירות; וה"ה סורז'קו והורן ממחים את הגמול לו הם זכאים, לחברה.

8.2.6. <u>גמול דירקטורים בנעמן</u>- למועד התשקיף מכהנים ה"ה יניב רוג, גד הורן ואלכס סורז'קו, שהינם נושאי משרה בחברה, כדירקטורים בנעמן (במהלך שנת 2018 כיהן עודד גולן כדירקטור בנעמן), והינם זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בסכום המירבי כקבוע בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול, על-פי דרגת ההון העצמי של נעמן כאמור בתקנות הגמול כפי שתהא מעת לעת. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, ה"ה גד הורן ואלכס סורז'קו ממחים את הגמול לו הם זכאים, לחברה. תנאי הכהונה והעסקה של מר יניב רוג אושרו על-ידי ועדת התגמול ועל-ידי דירקטוריון נעמן בהתאם לתקנות ההקלות בחודש ספטמבר 2016. תנאי הכהונה והעסקה של ה"ה יניב רוג, גד הורן ואלכס סורז'קו אושרו ואושררו באופן רטרואקטיבי החל ממועד תחילת כהונתם בנעמן, בחודש נובמבר 2019 על-ידי הדירקטוריון והאסיפה הכללית של נעמן בהתאם לתקנות ההקלות.

8.2.7. במהלך רה-ארגון שהתרחש בשנת 2006, העבירה החברה את פעילות הנדל"ן שלה לרבוע נדל"ן באמצעות הסכמים, במסגרתם הועברו לרבוע נדל"ן נכסים ("**הסכמי הפיצול**"), אשר החברה ורבוע נדל"ן פועלות לשם השלמת רישום הזכויות בהם בלשכת רישום המקרקעין או ו/ברשות מקרקעי ישראל, לפי העניין. בקשר עם נושא זה ביום 27 באוקטובר 2019 אישרה ועדת הביקורת של רבוע נדל"ן מספר עסקאות כמפורט להלן, כעסקאות שלבעל השליטה ברבוע נדל"ן יש בהן עניין אישי אך אינן חריגות:

8.2.7.1. סיווג ואישור מתן התחייבות לשיפוי לחברה, בקשר עם נכסי עסקת הפיצול, כעסקה בין החברה לבין בעל שליטה בה שאינה עסקה חריגה בנוסח שיסוכם בין החברה לבין רבוע נדל"ן.

8.2.7.2. סיווג ואישרור מתן כתב שיפוי לחברה, בקשר עם הארכתן או חילוטן מעת לעת של ערבויות שניתנו לחברה ביחס לנכסים שהועברו לחברה במסגרת הסכמי פיצול משנת 2006 וטרם הוסבו על שם רבוע נדל"ן.

8.2.7.3. סיווג ואישרור מתן התחייבות לשיפוי לחברה, בקשר עם ניהול הליך משפטי מול רשות מקרקעי ישראל בקשר עם נכס ברמת השרון אשר

הועבר מהחברה לרבוע נדל״ן במסגרת הסכמי הפיצול אך הליך רישומו טרם הושלם.

8.2.7.4. סיווג ואישרור התחייבות רבוע נדל״ן לחברה, לשפות ולפצות את החברה ו/או מי מטעמה בגין כל נזק ו/או הוצאה ו/או תביעה ו/או דרישה מאת החברה המשכנת ו/או המנהל המיוחד וזאת בהמשך לבקשת רבוע נדל״ן כי החברה תחתום על מסמכי החברה המשכנת, כבעלת הזכויות הרשומה בנכס בלוד (אשר הועבר לרבוע נדל״ן במסגרת הסכמי הפיצול), על מנת שהחברה המשכנת תחתום על התחייבות לרישום משכנתה ביחס לנכס בלוד, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח׳) של רבוע נדל״ן.

8.2.8. ביום 27 באוקטובר 2019 אישרה ועדת הביקורת של רבוע נדל״ן וביום 26 בנובמבר 2019 אישרה ועדת הביקורת של דור אלון, התקשרויות של רבוע נדל״ן ודור אלון עם קבלן חיצוני ועם יועץ טכני ויועצים משפטיים בקשר עם הקמת גגות סולאריים על גגות נכסים, וכן את חלקן של רבוע נדל״ן ודור אלון, לפי העניין, בהוצאות האמורות, כעסקה שאינה חריגה אשר לבעל השליטה יש בה עניין אישי. העניין האישי של בעל השליטה בהתקשרות האמורה נובע מכך שחברות הקבוצה האמורות מתקשרות בד בבד באותם תנאים עם אותם קבלנים חיצוניים לשם ביצוע פרויקט הגגות הסולאריים.

8.2.9. בימים 24 ו- 26 בנובמבר 2019 (בהתאמה), אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון דור אלון, בהתאם לתקנה 1ב(א)(4) לתקנות ההקלות, את תנאי העסקתם בדור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים, חברת בת בשליטה מלאה של דור אלון, של שני בניו של בעל השליטה בחברה, בתפקיד מתדלקים ומוכרים במתחמי תדלוק המופעלים על ידי חברת הבת וסדרנים בחנויות am:pm.

8.3 <u>**החזקות בניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**</u>

להלן יפורטו, לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקותיהם של בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בניירות הערך של החברה או בכל חברה בת שלה או חברה קשורה שלה, נכון ליום 25 בנובמבר 2018 וליום 25 בנובמבר 2019:

שם בעל העניין	ליום 25 בנובמבר 2019				ליום 25 בנובמבר 2018			
	שם סוג וסדרה של נייר הערך	כמות נייר הערך	אחוז בהון	אחוז בהצבעה	שם סוג וסדרה של נייר הערך	כמות נייר הערך	אחוז בהון	אחוז בהצבעה
מוטי בן-משה*	מניות רגילות ללא ערך נקוב	66,261,860	100	100	מניות רגילות ללא ערך נקוב	66,261,860	100	100
מוטי בן-משה*	אג"ח (סדרה ד') של החברה	4,411,841	-	-	אג"ח (סדרה ד') של החברה	0	-	-

* המניות ואגרות החוב (סדרה ד') של החברה מוחזקות באמצעות אקסטרה, חברה בבעלותו המלאה של מר מוטי בן-משה.

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, למועד התשקיף, בעלי עניין ו/או נושאי משרה בכירה בחברה אינם מחזיקים בניירות ערך של חברות בת וקשורות של החברה.

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1. הדוחות הכספיים

בהתאם לתקנות 60ב ו-6ב לתקנות פרטי התשקיף, בתשקיף מדף זה נכללים, בדרך של הפניה:

9.1.1. הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 (לרבות נתונים כספיים ומידע כספי נפרד לשנת 2018 לפי תקנה 9ג לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים), הכלולים כפרק ג' לדוח התקופתי.

9.1.2. הדוחות הכספיים של קניון העיר תל אביב בע"מ ("**חברת הקניון**") ליום 31 בדצמבר 2018, שדוחותיה צורפו לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

9.1.3. הדוחות הכספיים (ביניים) המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2019 (לרבות נתונים כספיים ומידע כספי נפרד לרבעון השני של שנת 2019 לפי תקנה 38ד לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים), כפי שפורסמו על ידי החברה במסגרת דוח הרבעון השני.

9.1.4. הדוחות הכספיים של חברת הקניון ליום 30 ביוני 2019, שדוחותיה צורפו לדוחות הכספיים (ביניים) המאוחדים של החברה במסגרת דוח הרבעון השני.

(הדוחות הכספיים האמורים לעיל, ייקראו להלן, ביחד: "**הדוחות הכספיים**").

9.2. דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

9.2.1. בהתאם לתקנות 60ה ו-6ב לתקנות פרטי תשקיף, מצורף לתשקיף זה בדרך של הפניה, דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 (לרבות הצהרות מנכ"ל החברה, וסמנכ"ל הכספים של החברה) לפי תקנה 9ב לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, כפי שצורף לדוח התקופתי.

9.2.2. בהתאם לתקנות 60ה ו-6ב לתקנות פרטי תשקיף, מצורף לתשקיף זה בדרך של הפניה, דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה ליום 30 ביוני 2019 (לרבות מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה) לפי תקנה 38ג לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, כפי שצורף לדוח הרבעון השני.

9.3. **<u>מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים</u>**

לחברה ניתנו הסכמותיהם של רואי החשבון המבקרים של החברה ושל חברת קניון העיר תל-אביב בע"מ, להכללה בתשקיף, לרבות בדרך של הפניה, של דוחות רואי החשבון ביחס לדוחות הכספיים האמורים; מכתבי ההסכמה של רואי החשבון המבקרים כאמור, מצורפים להלן כ**<u>נספח א'</u>** לפרק זה.

9.4. **<u>דוח אירועים</u>**

בהתאם להוראות תקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי התשקיף, מצורף להלן כ**<u>נספח ב'</u>** לפרק זה, דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי התשקיף, בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ועד למועד פרסום תשקיף זה.

נספח א' לפרק 9- מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים

27 בנובמבר 2019

לכבוד
הדירקטוריון של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

ג.א.נ,

הנדון: תשקיף מדף של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "החברה")
המיועד להתפרסם בחודש נובמבר 2019 (להלן: "תשקיף המדף")

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 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 31 במרץ 2019 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970 לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2019 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי ליום 31 בדצמבר 2018.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 באוגוסט 2019 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
5. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 באוגוסט 2019 על מידע כספי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב 03-6386868 | ירושלים 02-6546200 | חיפה 04-8680600 | באר שבע 077-7784100 | בני ברק 073-7145300 | קרית שמונה 077-5054906 | פתח תקווה 077-7784180 | מודיעין עילית 08-9744111 | נצרת עילית 04-6555888 | אילת 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

27 בנובמבר 2019

לכבוד

<u>הדירקטוריון של קניון העיר תל אביב בע"מ</u>

ג.א.נ,

<u>הנדון: תשקיף מדף של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ</u>

<u>המיועד להתפרסם בחודש נובמבר 2019 (להלן: "תשקיף המדף")</u>

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ 2019 על הדוחות הכספיים של קניון העיר תל אביב בע"מ לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 באוגוסט 2019 על מידע כספי תמציתי של קניון העיר תל אביב בע"מ ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

זיו האפט

רואי חשבון

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

נספח ב' - דוח אירועים

בהתאם לתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969

להלן פירוט האירועים (כמשמעם בתקנה האמורה) המהותיים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019 (אשר נחתמו ביום 29 באוגוסט 2019) (להלן בדוח אירועים זה, "**הדוחות הכספיים**") ועד למועד התשקיף שדוח אירועים זה מצורף אליו, אשר נדרש לתת גילוי אודותם במסגרת דוח אירועים כאמור:

נכון למועד התשקיף, לא אירעו אירועים מהותיים כאמור לאחר חתימת הדוחות הכספיים למעט האירועים המפורטים להלן:

1. ביום 29 באוגוסט 2019 החלה לכהן ד"ר לאה נס כדירקטורית בחברה. במועד זה אישר דירקטוריון החברה את מינויה של ד"ר גב' לאה נס כדירקטורית בחברה, בתוקף החל ממועד אישור דירקטוריון החברה ועד למועד האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה. במקביל אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה באותו מועד, בהתאם לתקנה 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000, כי השכר אשר ישולם לגב' נס אינו עולה על הסכום המרבי לפי תקנות 4, 5 ו-7 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.1.1 לעיל.

2. ביום 29 באוגוסט 2019 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות תקנה 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000, החלטה בדבר תשלום גמול לדירקטורים בחברה, המכהנים או שיכהנו בחברה מעת לעת, וכן לדירקטורים בחברה, שבעל השליטה בחברה עשוי להיחשב כבעל עניין אישי באישור תשלום גמול להם, המכהנים או שיכהנו בחברה מעת לעת, וכן לדירקטורים חיצוניים המכהנים (החל ממועד התחולה שנקבע בהחלטה) ואשר ימונו בעתיד. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.1.5.2 לעיל.

3. ביום 10 בספטמבר 2019 רכשה החברה במסגרת הנפקה לציבור, 1,195,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב של ג'י.פי. גלובל פאוור בע"מ ("**גלובל**"), המהוות כ-5.94% מהון מניותיה המונפק והנפרע של גלובל.

   סמוך לפני הרכישה האמורה, השלימה החברה, בחודש יוני 2019, כמפורט בסעיף 1.1 לפרק א' ובביאור 3א3 לדוחות הכספיים לרבעון השני, עסקה לרכישת (בין היתר) מניות נוספות, המהוות כ-3.64% מהונה המונפק של Triple M, כך שלאחר השלמת עסקה זו החזיקה החברה במניות Triple M, המהוות כ-18.14% מהונה המונפק של Triple M, ובכ-15.24% (בעקיפין) מהונה המונפק של IPM.

   בהתאם לדיווחיה של גלובל, גלובל מחזיקה אף היא במניות Triple M, המהוות כ-31.2% מהון המניות המונפק והנפרע של Triple M (וכ-20.4% בדילול מלא). על-פי דיווחיה של גלובל לציבור, מחזיקה גלובל בעקיפין (באמצעות Triple M, בין היתר) במניות IPM, המהוות כ-28.6% מהון

המניות המונפק והנפרע של IPM (וכ-19.6% בדילול מלא).[1]

לאור האמור לעיל, עם השלמת רכישת מניות גלובל במסגרת ההנפקה לציבור, מחזיקה החברה, למועד התשקיף, בסך הכל, ובשרשור סופי, בכ-19.99% מהון מניותיה המונפק והנפרע של Triple M (כ-19.35% בהנחת דילול מלא[1]). החזקה זו מקנה לחברה, יחד עם ההחזקה כאמור בגלובל, החזקה של כ-16.94% מהון מניותיה המונפק והנפרע של IPM (כ-16.4% בהנחת דילול מלא).

4. ביום 22 בספטמבר 2019 סיים מר עודד גולן לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.1.1 לעיל.

5. ביום 29 באוגוסט 2019 אישרה ועדת הביקורת של החברה בהתאם לסעיף 239(ה) לחוק החברות ועל בסיס הצהרתו של מר גיל הוד, כי מתקיימים התנאים הנדרשים למינויו כדירקטור חיצוני בחברה. כן אישרה האסיפה הכללית של החברה ביום 29 באוגוסט 2019 את מינויו מחדש של מר גיל הוד כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה נוספת בת שלוש (3) שנים, שתחילתה ביום 11 בספטמבר 2019. כן אישר דירקטוריון החברה באותו מועד להמשיך לקבוע ולסווג את מר גיל הוד כדירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005, וזאת לאור כישוריו, השכלתו, ניסיונו והידע שלו כפי שהובאו בהצהרתו בפני הדירקטוריון. לפרטים נוספים אודות מר גיל הוד ראה סעיף 14 לפרק ד' לדוח התקופתי (תקנה 26).

6. ביום 31 באוקטובר 2019 אישרה ועדת הביקורת, בהתאם לסעיף 239(ה) לחוק החברות ועל בסיס הצהרתו של מר דורון תורג'מן, כי מתקיימים התנאים הנדרשים למינויו כדירקטור חיצוני בחברה. כן אישרה האסיפה הכללית של החברה ביום 31 באוקטובר 2019 את מינויו של מר דורון תורג'מן כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה בת שלוש (3) שנים, שתחילתה במועד אישור מינויו (קרי, 31 באוקטובר 2019). עובר לאישור האסיפה אישרו ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית בסדר זה (ביום 31 באוקטובר 2019) את תנאי הכהונה והעסקה של מר תורג'מן (בהתאם להחלטות קודמות שהתקבלו בחברה בעניין גמול דירקטורים, הסדרי ביטוח אחריות דירקטורים וכתבי שיפוי ופטור). כן אישר הדירקטוריון את סיווגו של מר תורג'מן כדירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ובעל כשירות מקצועית, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005, וזאת לאור כישוריו, השכלתו, ניסיונו והידע שלו כפי שהובאו בהצהרתו בפני הדירקטוריון; ואת מינויו של מר תורג'מן כחבר בועדת הביקורת, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (ועדת המאזן) וועדת התגמול של החברה (ראה סעיף 8.1.6.3 לתשקיף בדבר החלטה לאיחוד הועדות האמורות). לפרטים נוספים ראה סעיף 7.1.1 לעיל.

---

[1] על בסיס מידע שפורסם לציבור על-ידי גלובל, לגלובל הועמדו הלוואות על-ידי צד שלישי, המקנות לצד השלישי הזכות להמיר (לפי תנאיה) הלוואה אחת שהעניקה, במניות Triple M, והלוואה שניה שהעניקה, במניות אי.פי.אם אחזקות 2016 בע"מ (חברה בת של גלובל, אשר באמצעותה מחזיקה גלובל במניות Triple M, על בסיס דיווחיה המיידים של גלובל).

7. ביום 31 באוקטובר 2019 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ה') על-פי תנאי לוח הסילוקין, בסכום כולל של 56,419 אלפי ש"ח (ראה דיווח מיידי של החברה, אשר פורסם ביום 31 באוקטובר 2019, והנכלל כאן על דרך ההפניה[2]). על-פי זכאות החברה הקבועה בסעיף 5.9.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), אשר נחתם בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, ביצעה החברה בחודש נובמבר 2019, בתיאום מלא עם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), שחרור חלקי של חלק מהמניות ששועבדו על-ידה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), ובסך הכל שיחררה 491,080 מניות של רבוע נדל"ן ו-1,181,247 מניות של דור אלון.

8. ביום 2 בנובמבר 2019 פקעה כהונתו של מר זאב לבנברג כדירקטור חיצוני בחברה בתום שלוש שנות כהונה. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.1.1 לעיל.

9. ביום 11 בנובמבר 2019 הודיעה דור אלון כי ביום 10 בנובמבר 2019 פורסמה החלטת רשות החשמל (מישיבה מיום 4 בנובמבר 2019) למתן רישיונות ייצור והספקה (לתקופה של 20 שנים) לתחנת הכוח בקריית גת, אשר דור אלון (באמצעות תאגידים בשליטתה) מחזיקה במלוא הזכויות בה ("**תחנת הכוח**").

כן דיווחה דור אלון, כי בהתאם להחלטת רשות החשמל הרישיונות יכנסו לתוקף לאחר הפקדת ערבויות כדין ובסמוך לאחר כניסת הרישיונות לתוקף תחל הפעלתה המסחרית של תחנת הכוח. לפרטים אודות תחנת הכוח בקריית גת ראה סעיף 8.1 לנספח ה' לפרק א' לדוח התקופתי וביאור 27(4) לדוחות הכספיים השנתיים, וכן סעיף 4 לנספח ב' לפרק א' לדוח הרבעון השני, וביאור 3ג4 לדוחות הכספיים לרבעון השני.

ביום 11 בנובמבר 2019 התקבלו מאת רשות החשמל, רישיונות ייצור בהספק של 75 מגהוואט[3] ורישיון אספקה לתחנת הכוח, וביום 12 בנובמבר 2019 החלה הפעלתה המסחרית. לשם קבלת הרישיונות האמורים העמידה דור אלון ערבות בנקאית בסך של כ-80 מיליון ש"ח בהתאם להוראות הדין הרלוונטיות.

10. בהמשך לאמור בסעיף 8.1 לנספח ה' לפרק א' לדוח התקופתי ובהמשך לאמור בביאור 3ג(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2019, אשר נכללו בדוח הרבעון הראשון, בקשר עם הסכם עקרונות שחתמו אלון מרכזי אנרגיה גת – שותפות מוגבלת ("**השותפות**") וחברת דוראד אנרגיה בע"מ ("**דוראד**"), עדכנה דור אלון, כי בחודש נובמבר 2019, נחתמה תוספת להסכם העקרונות (הסכם העקרונות והתוספת יקראו להלן יחד: "**הסכם מפורט**"). בהתאם להסכם המפורט, דוראד פועלת כמספק חשמל אשר רוכש את ייצור החשמל המיוצר בתחנת הכוח של השותפות בתמורה לתשלומי זמינות ואנרגיה שישולמו לשותפות, וזאת למשך תקופה של 5 שנים, כאשר לכל צד אפשרות לסיום מוקדם של ההסכם בהתקיים תנאים מסוימים בהתראה מראש.

בהתאם להסכם המפורט, השותפות בהיותה בעלת רישיון הייצור, תפעל כיצרן חשמל ותהיה אחראית להפעלת תחנת הכוח ולייצור החשמל בתחנה, ותישא בכל העלויות הנוגעות להפעלת תחנת הכוח, העמדת הזמינות וייצור החשמל. דוראד תפעל כמספק חשמל, ותהיה אחראית

---

2 אסמכתא מספר 2019-01-106828.

3 רישיון הייצור שהתקבל מרשות החשמל נקבע ל-75 מגהוואט בהתאם לתוצאות בדיקות הקבלה של חברת החשמל (נתון ברוטו מחושב לתנאי ISO). יצוין כי בבדיקות הביצועים של קבלן ההקמה נמדד הספק כ-73 מגהוואט, בהתאם לתוצאות בפועל.

לכלל הפעילויות הקשורות באספקת ומכירת החשמל של תחנת הכוח מול לקוחות הקצה וחח״י, ותישא בכל העלויות לאספקת החשמל לצרכנים, ובכלל זה בגין שירותי התשתית ושירותי ניהול המערכת.

להערכת דור אלון, תחנת הכוח אמורה לייצר החל ממועד תחילת ההפעלה, ובמהלך תקופת הרישיון (20 שנה) EBITDA[4], בממוצע רב שנתי של כ-72 מיליון ש״ח (בטווחים שבין 54 ל-88 מיליון ש״ח לשנה). הערכה זו הינה על סמך המודל הפיננסי העדכני של תחנת הכוח המבוסס על תרחיש המממנים וכולל מספר הנחות עדכניות יותר, שהעיקרית מבניהן הינה עדכון למחירי הגז הטבעי הצפויים, על רקע כניסת ספקים חדשים לשוק הגז הטבעי הקיים.

הערכת דור אלון, לגבי צפי ה-EBITDA העתידי של תחנת הכוח הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על מודל הפיננסי העדכני של תחנת הכוח כאמור לעיל. ההערכה כאמור עשויה שלא להתממש, כולה או בחלקה, או להתממש באופן שונה מהותית או במועדים שונים מהצפוי, בין היתר בשל שינוי במחירי הגז הטבעי, בתעריף הייצור, בזמינות התחנה, בהיקף המכירות ושינויים רגולטורים אחרים.

החל מדוחותיה הכספיים של דור אלון ליום 30 בספטמבר 2019, מוצגת תחנת הכוח לפי מודל ״הערכה מחדש״ המבוסס על הצגה לפי שווי הוגן זאת חלף מודל ״העלות״, לפיו הוצג הפרויקט עד כה בדוחותיה הכספיים של דור אלון (״**מודל ההערכה מחדש**״). המדידה לפי מודל ההערכה מחדש, הינה לפי תקן בינלאומי IAS 16.

11. ביום 14 בנובמבר 2019 דיווחה רבוע נדל״ן, בהתייחס לפרסומים באמצעי התקשורת מיום 13 בנובמבר 2019, כי היא מנהלת מגעים מתקדמים עם חברות מקבוצת גינדי השקעות 1 בע״מ (״**קבוצת גינדי**״), המחזיקות במחצית מהזכויות בחברת קניון העיר תל אביב בע״מ (״**קניון TLV**״) ובחברת מגדלי לב תל אביב בע״מ (״**חברת המגורים**״), לפיהם רבוע נדל״ן עשויה לרכוש את זכויותיה של קבוצת גינדי בקניון TLV ובחברת המגורים, במסגרת עסקה כוללת להסדרת כלל העניינים העומדים על הפרק בין הצדדים.

רבוע נדל״ן דיווחה, כי במועד הדיווח היא אינה יכולה להעריך את סיכויי הבשלת המגעים לכדי עיסקה; והבהירה כי חלק מהמידע, לרבות ערכים כספיים, שצוינו בפרסומים השונים באמצעי התקשורת, אינו משקף את הנדון במשא ומתן, ככל שישתכלל לכדי עסקה.

רבוע נדל״ן ציינה בדיווחה, כי נכון למועד זה, אין וודאות כי העסקה תסוכם ותשתכלל לכדי הסכם מחייב וכן אין ודאות, כי פרטיה הסופיים של העסקה, ככול שתסוכם, לרבות פרטים מהותיים, יהיו כאמור בדיווחה; וכי התקשרות בהסכם מחייב כפופה בין היתר לאישורי האורגנים המוסמכים של הצדדים, לפיכך הבהירה כי האמור בדיווח, לרבות לעניין ההתקשרות בהסכם מחייב, תנאיו והשלמתו הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בירות ערך, אשר אין וודאות כי יתממש או יכול ויתממש בצורה השונה מהותית מהמפורט לעיל.

12. בהמשך לאמור בסעיף 1.2.6 לפרק א׳ לדוח השנתי של החברה לשנת 2019, בקשר עם אלון סלולר בע״מ (״**אלון סלולר**״), ביום 29 באוגוסט 2019 אישר דירקטוריון החברה מתן כתב שיפוי על-ידי החברה, למפרק אלון סלולר, על-פיו מתחייבת החברה, בהתחייבות בלתי חוזרת ובלתי

[4] ה-EBITDA הינו לפני עלויות תחזוקה כבדה.

מותנית ושתוקפה אינו מוגבל בזמן או בכל אופן אחר, כלפי המפרק, לשפות אותו בגין כל הוצאה או תשלום או חוב שידרש לשלם או יחליט לשלם לנושים כלשהם של אלון סלולר, אם לא יהיו ברשות אלון סלולר נכסים או כספים לסילוק. המפרק רשאי לדרוש את מימושה של ההתחייבות בכל עת על-פי שיקול דעתו הבלעדי. להערכת החברה הסבירות כי כתב השיפוי יופעל הינה נמוכה, ואם יופעל, לא יופעל בסכומים מהותיים. הערכת החברה כאמור הינה בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר עשויה שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, בשל אירועים שאינם בשליטתה של החברה, ובין היתר, ניהול הליכי הפירוק.

מוטי בן-משה	**ישראל יניב**	**גדי הורן**
יו״ר הדירקטוריון	מנכ״ל	סמנכ״ל כספים

תאריך: 27 בנובמבר 2019

פרק 10

10.1 **חוות דעת עורך דין**

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

FBC & Co
Fischer Behar Chen Well Orion & Co פישר בכר חן וול אוריון ושות'
www.fbclawyers.com
3 Daniel Frisch St., Tel Aviv 6473104, Israel | Tel. 972.3.694.4111, Fax. 972.3.609.1116 | 03.609.1116 .פקס ,03.694.4111 .רח' דניאל פריש 3, תל אביב 6473104 | טל

27 בנובמבר 2019

לכבוד
אלון רבוע כחול ישראל בע"מ
מרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18
תל-אביב 6701101

א.ג.נ.,

הנדון: **תשקיף מדף של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ ("תשקיף המדף" ו-"החברה" בהתאמה)**

לבקשתכם, הרינו לאשר בזאת כי הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב ובברכה,

ורד אורן, עו"ד מיכל ניסני-יוספסון, עו"ד יותם קליימן, עו"ד

פישר בכר חן וול אוריון ושות'

10.2 **הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים**

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך בתמורה שאינה כולה במזומנים.

10.3 **דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים**

בשנתיים שקדמו למועד תשקיף זה, החברה לא שילמה ולא קיבלה על עצמה התחייבות לשלם עמלה בקשר לחתימה או החתמה של ניירות ערך שהנפיקה, למעט עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים וכן עמלת הפצה וייעוץ כמפורט בסעיפים 3.8 ו-13.3 לדוח הצעת המדף של החברה מיום 11 בנובמבר 2018 (אסמכתא מספר 2018-01-107205) בסך של כ-2 מיליוני ש״ח.

10.4 **עיון במסמכים**

העתקים מתשקיף מדף זה, מתקנון החברה ומכל חוות דעת או אישור הכלולים או הנזכרים בתשקיף, ניתנים לעיון במשרדה הרשום של החברה, במרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, קומה 18, תל-אביב, בתיאום מראש ובשעות העבודה המקובלות; כמו כן, עותק מהתשקיף עומד לעיון הציבור באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, שכתובתו: www.magna.isa.gov.il, ובאתר הבורסה, שכתובתו: www.maya.tase.co.il.

פרק 11 - חתימות

החברה:

____
אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

הדירקטורים:

מוטי בן-משה, יו"ר הדירקטוריון ______________________________

יניב רוג ______________________________

עודד נגר ______________________________

ד"ר לאה נס ______________________________

גיל הוד ______________________________

דורון תורג'מן ______________________________