

מליסרון בע"מ

("החברה")

תשקיף מדף

מכח תשקיף מדף זה החברה תוכל להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלבנטי (להלן: "ניירות ערך").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), כפי שיהיו באותה עת.

להלן יובאו תמצית גורמי הסיכון בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה, נכון למועד התשקיף: **גורמי סיכון מקרו כלכליים ופיננסיים:** מיתון במשק בישראל; **גורמי סיכון ענפיים:** ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ומחירי השכירות והשלכות התפשטות נגיף הקורונה. לפרטים נוספים בדבר גורמי הסיכון החלים על החברה, ראו סעיף 31 לפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, שפרסמה החברה ביום 26.2.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-019308) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2019") לרבות עדכונים במסגרת דוח האירועים הנכלל בתשקיף זה. המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2019, נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

לפרטים אודות הגבלות על חלוקת דיבידנדים ראו סעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2019, אשר נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

נכון למועד פרסום התשקיף, החברה מדורגת על ידי על ידי Standard & Poor's Maalot Ltd. (להלן: "מעלות") בדירוג ilAA-/Stable. אגרות החוב הקיימות המובטחות בנכסי נדל"ן של החברה מדורגות על ידי מעלות בדירוג ilAA (Stable), ואגרות החוב הקיימות שאינן מובטחות בנכסי נדל"ן של החברה מדורגות על ידי מעלות בדירוג ilAA- (Stable). ניירות ערך מסחריים של התאגיד (סדרה 3) (לא סחיר) מדורגים בדירוג "ilA-1+". לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 1.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-017776), אשר הפרטים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

למיטב ידיעת החברה, במסגרת עיסוקיה, עוסקות בעלת השליטה בחברה, עופר השקעות בע"מ, וחברות בשליטתה, בין היתר, בנדל"ן בישראל בתחומים העשויים להשיק לתחום פעילותה של החברה. נכון למועד התשקיף, בין החברה לבין בעלת השליטה בה לא נקבע הסדר לתיחום הפעילות.

ניתן לעיין בנוסחו המלא של תשקיף המדף באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, שכתובתו

[www.magna.isa.gov.il](https://maya.tase.co.il) ובאתר הבורסה שכתובתו <https://maya.tase.co.il>.

תאריך התשקיף: 30 במרץ 2020

תוכן עניינים

פרק 1 : מבוא

- | | | |
|---|-----|--|
| 1 | 1.1 | הגדרות |
| 1 | 1.2 | כללי |
| 1 | 1.3 | היתרים ואישורים |
| 2 | 1.4 | הון החברה |
| 3 | 1.5 | פרטים אודות ניירות ערך של החברה שבמחזור למועד התשקיף |

פרק 2 : הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף

פרק 3 : הון החברה

- | | | |
|---|-----|--|
| 5 | 3.1 | הון המניות הרשום והמונפק של החברה |
| | 3.2 | השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף |
| 5 | | והחזקות בעלי עניין |
| 5 | 3.3 | החזקות בעלי עניין נושאי משרה בחברה |
| 6 | 3.4 | בעל השליטה בחברה |
| 6 | 3.5 | ריכוז נתונים אודות מניות רגילות של החברה |
| 6 | 3.6 | ריכוז נתונים אודות ניירות ערך המירים של החברה |

פרק 4 : הזכויות הנלוות למניות החברה

- | | | |
|---|-----|--|
| 7 | 4.1 | תיאור תמציתי של הוראות תקנון החברה בנושא הזכויות הנלוות למניות החברה |
| 7 | 4.2 | הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות |

פרק 5 : תמורת ההנפקה וייעודה

- | | | |
|----|-----|--------------|
| 11 | 5.1 | תמורת ההנפקה |
| 11 | 5.2 | ייעוד התמורה |

פרק 6 : תיאור עסקי התאגיד

- | | | |
|----|-----|--|
| 12 | 6.1 | תיאור עסקי החברה |
| 12 | 6.2 | שינויים ועדכונים ביחס למידע המופיע בפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2019 |
| 12 | 6.3 | גילוי אודות "מעריך שווי מהותי מאוד" |
| 12 | 6.4 | דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 |
| 13 | 6.5 | פרטים על חברות בת וחברות קשורות |

פרק 7 : ניהול החברה

- | | | |
|----|-----|---|
| 14 | 7.1 | דירקטוריון החברה |
| 14 | 7.2 | נושאי משרה בכירה בחברה |
| 14 | 7.3 | הוראות תקנון ההתאגדות של החברה לעניין הדירקטוריון החברה |
| 14 | 7.4 | מורשי חתימה עצמאיים |
| 14 | 7.5 | פרטים נוספים |

פרק 8 : בעלי עניין בחברה

- | | | |
|----|-----|---|
| 15 | 8.1 | החזקות ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה |
| 15 | 8.2 | עסקאות עם בעל שליטה |
| 15 | 8.3 | תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה |

פרק 9 : דוחות כספיים

- | | | |
|----|-----|---|
| 16 | 9.1 | הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף על דרך של הפניה |
| 16 | 9.2 | דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית |

16	מכתב הסכמת רואה החשבון המבקר	9.3
18	הערכות שווי	9.4
19	דוח אירועים	9.5
	פרק 10 : פרטים נוספים	
21	חוות דעת עורך דין	10.1
22	חוות דעת רואה חשבון	10.2
22	אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תסקיף	10.3
22	דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים	10.4
22	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים	10.5
22	עיון במסמכים	10.6
23	פרק 11 : חתימות	

מליסרון בע"מ

(בתשקיף זה: "החברה")

פרק 1 - מבוא

1.1

הגדרות

למונחים המפורטים להלן תהיה בתשקיף זה המשמעות הרשומה לצידם אלא אם נאמר אחרת במפורש:

מליסרון בע"מ.	"החברה"
חוק החברות, התשנ"ט-1999.	"חוק החברות"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.	"חוק ניירות ערך"
תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005.	"תקנות הצעת מדף"
תקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969.	"תקנות פרטי תשקיף"
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.	"הבורסה"
הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, שפרסמה החברה ביום 26.2.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-017776).	"הדוח התקופתי לשנת 2019"
הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, שפרסמה החברה ביום 20.2.2019 ודוח מתקן לו שפרסמה החברה ביום 25.2.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-014788 ו-2019-01-016372, בהתאמה).	"הדוח התקופתי לשנת 2018"

1.2

כללי

החברה התאגדה בשנת 1987 כחברה פרטית מוגבלת במניות. בשנת 1992 הפכה החברה לחברה ציבורית וניירות הערך שלה נרשמו למסחר בבורסה.

1.3

היתרים ואישורים

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, להנפקתם ולפרסום תשקיף המדף.

תשקיף זה הינו תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23א(א) לחוק ניירות ערך, והצעת ניירות הערך, אשר יוצעו על פי תשקיף המדף, כאמור בסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, תיעשה על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף שבו יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה.

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

החברה קיבלה מהבורסה את אישורה העקרוני המתייחס לרישום למסחר בה של ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה, שיוצעו מעת לעת, ככל שיוצעו, על-פי דוחות הצעת מדף. **אין לראות באישור העקרוני של הבורסה משום אימות הפרטים המובאים בתשקיף או אישור למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים או על המחיר בו הם יוצעו בדוח הצעת המדף.**

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך שיוצעו לציבור על פי דוח הצעת מדף, ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות ערך למסחר על פי כל דוח הצעת מדף אשר יפורסם בהתאם לחוק ניירות וערך ותקנות ניירות ערך.

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

1.4. הון החברה

1.4.1. הון המניות של החברה, בסמוך לתאריך התשקיף:

סוג המניות	כמות מניות בהון הרשום	הון מונפק ונפרע	הון מונפק ונפרע בדילול מלא ¹
רגילות (בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א)	50,000,000	47,438,518	47,761,710

1.4.2. הרכב ההון העצמי של החברה ליום 31.12.2019 (במיליוני ש"ח):

הון מניות נפרע	62
פרמיה על מניות	2,145
קרנות הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	4
קרן הון בגין הפרשי תרגום	(4)
קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאין מקנות שליטה	(9)
יתרת עודפים	5,296
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	7,494
זכויות שאינן מקנות שליטה	367
סה"כ ההון	7,861

1.4.3. לפרטים אודות כתבי אופציה (לא סחירים) למניות שהנפיקה החברה ראו סעיף 3.6 בפרק 3 לתשקיף זה.

¹ בהנחה תיאורטית של מימוש מלא של 323,192 כתבי אופציה לא סחירים שהוקצו לעובדים בכירים בקבוצה.

1.5. פרטים אודות ניירות ערך של החברה שבמחזור למועד התשקיף

1.5.1. מניות

כל המניות הרגילות של החברה הינן נפרעות במלואן. הזכויות הנלוות למניות החברה מפורטות בפרק 4 לתשקיף זה. המניות הרגילות נסחרות בבורסה.

1.5.2. אגרות חוב וניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרות ה' - ו', ח', י' - יא' ו- יג' - יח') של החברה שבמחזור למועד התשקיף וניירות ערך מסחריים (סדרה 3) (לא סחירים) של החברה, ראו סעיף 22 בפרק תיאור עסקי התאגיד ונספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה על מצב עסקי התאגיד כפי שנכללו בדוח התקופתי לשנת 2019, וכן נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה על מצב עסקי התאגיד כפי שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2018, אשר נכללים בתשקיף על דרך של הפניה.

פרק 2 - הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף

על פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו לציבור סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין - מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלבנטי (להלן: "ניירות הערך").

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

פרק 3 - הון החברה

3.1

הון המניות הרשום והמונפק של החברה

הונה הרשום של החברה נכון למועד תשקיף זה הינו 50,000,000 ש"ח, מחולק ל-50,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. הונה המונפק של החברה נכון למועד תשקיף זה הינו 47,438,518 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א (להלן: "מניות רגילות").

3.2

השינויים שחלו בהון הרשום והמונפק של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף

3.2.1

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

3.2.2

להלן פירוט השינויים שחלו בהון המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף:

<u>השינוי</u>	<u>הון מונפק ונפרע לאחר השינוי (בש"ח ע.ג.)</u>
יתרה ליום 5.3.2017	44,461,776
במהלך שנת 2017 לא חל שינוי בהון המונפק של החברה	44,461,776
הקצאה פרטית ומימוש אופציות* במהלך שנת 2018 ל-323,807	44,785,583
הקצאה פרטית ומימוש אופציות* במהלך שנת 2019 ל-184,271 מניות רגילות וכן הנפקת 2,466,360 מניות רגילות במסגרת הנפקת הון	47,436,214
מימוש אופציות במהלך שנת 2020 ל-2,304 מניות רגילות	47,438,518
סה"כ הון מונפק ונפרע סמוך למועד התשקיף	47,438,518

* יצוין כי למעט אופציות אשר מומשו בשנת 2018 ל-296,054 מניות בתמורה לסך של כ-38,498 אלפי ש"ח וכן לאופציות אשר מומשו בשנת 2019 ל-148,026 מניות בתמורה לסך של כ-18,455 אלפי ש"ח, מימוש האופציות נעשה בהתאם לתנאי תכנית האופציות לעובדים של החברה, בדרך של מנגנון cashless, ללא תשלום בפועל לחברה.

3.3

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, על ניירות הערך של החברה המוחזקים על ידי בעלי עניין או על ידי נושאי משרה בכירה בחברה במועד הסמוך למועד התשקיף, ראו דיווח מיידי של החברה בדבר מצבת אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 7 בינואר, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-003133) וכן דיווחים מיידיים של החברה על שינויים באחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה מיום 1 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-017497), מיום 5 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-018766) ומיום 22 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-024175), הנכללים בזאת על דרך של הפניה. למועד שקדם לו בשניים עשר חודשים ראו מצבת אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה

בכירה מיום 7 באפריל, 2019 ודוח מתקן לה מיום 8 באפריל, 2019² (מס' אסמכתאות: 2019-01-031965 ו-032223, בהתאמה), הנכללים בזאת על דרך של הפניה.

3.4 בעל השליטה בחברה

למועד התשקיף, בעלת השליטה בחברה הינה עופר השקעות בע"מ, שלמיטב ידיעת החברה הינה חברה פרטית המחזיקה (במישרין ובעקיפין באמצעות מליסה בע"מ) בכ-55.54% ממניות החברה (כ-55.2% בדילול מלא). נכון למועד זה, למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה בעופר השקעות בע"מ הינה הגב' ליאורה עופר המחזיקה (באמצעות חברה בבעלותה המלאה) ב-85% מהון המניות של עופר השקעות בע"מ. יתרת המניות של עופר השקעות בע"מ (15%) מוחזקות על ידי דורון עופר (באמצעות חברה בבעלותו המלאה).

3.5 ריכוז נתונים אודות מניות רגילות של החברה

3.5.1 הונה העצמי המותאם של החברה לכל 1 ש"ח ע.ג. הון מניות המיוחס לבעלי המניות של החברה על פי דוחות כספיים ליום 31.12.2019, ליום 31.12.2018 וליום 31.12.2017 היה כ-157.97 ש"ח, כ-133.9 ש"ח וכ-126.24 ש"ח, בהתאמה.

הרווח הנקי ל-1 ש"ח ע.ג. הון מניות בשנים 2019, 2018 ו-2017, היה 26.90 ש"ח, 13.06 ש"ח ו-17.45 ש"ח, בהתאמה.

3.5.2 להלן פרטים אודות שער המניה (לפי שער נעילה לא מתואם באגורות) הגבוה ביותר והנמוך ביותר בהם נסחרו המניות הרגילות של החברה בבורסה, בשנים 2018 ו-2019 ובתקופה שמתחילת שנת 2020 ועד תאריך סמוך ככל האפשר לפרסום התשקיף:

התקופה	השער הגבוה ביותר		השער הנמוך ביותר	
	השער	התאריך	השער	התאריך
שנת 2018	16,800	8.11.2018	13,430	4.4.2018
שנת 2019	23,660	15.12.2019	15,310	6.1.2019
2020 (עד ליום 25 במרץ 2020)	24,290	19.2.2020	10,820	25.3.2020

3.6 ריכוז נתונים אודות ניירות ערך המירים של החברה

להלן ריכוז נתונים אודות ניירות ערך המירים של החברה הקיימים במועד התשקיף:

3.6.1 לפרטים בדבר כתבי אופציה לא סחירים שהנפיקה החברה לעובדים ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, הכלולים בדוח התקופתי לשנת 2019 ואשר נכללים בתשקיף מדף זה על דרך של הפניה.

² הנתונים נכונים ליום 31.3.2019.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

4.1. תיאור תמציתי של הוראות תקנון ההתאגדות של החברה בנושא הזכויות הנלוות למניות החברה

לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה ראו נוסח תקנון ההתאגדות של החברה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 27 באפריל, 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-043554) (להלן: "התקנון"), שתוכנו מובא בתשקיף זה על דרך של הפניה.

4.2. הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות

להלן יובאו בתמצית הסדרים מסוימים שנקבעו בתקנון החברה לפי סעיפים מסוימים מחוק החברות המצוינים בתקנה 26(ד) לתקנות פרטי תשקיף:

4.2.1 **שינוי תקנון**: סעיף 8 לתקנון: החברה רשאית לשנות את תקנונה בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב מיוחד³.

4.2.2 **העברת סמכויות בין אורגנים**:

(א) סעיף 49.2 לתקנון: במקרה שבו נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו והפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה, רשאית האסיפה הכללית להפעילה במקומו כל עוד נבצר ממנו הדבר כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות.

(ב) תקנה 97.1 לתקנון: הדירקטוריון רשאי להחליט בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסוים, או לפרק זמן מסוים.

(ג) תקנה 97.2 לתקנון: נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

(ד) תקנה 98 לתקנון: בכפוף להוראות חוק החברות והתקנון רשאי הדירקטוריון להאציל מסמכויותיו למנהל הכללי. האצלת סמכות הדירקטוריון יכול שתהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

(ה) תקנה 101 לתקנון: בכפוף להוראות חוק החברות, הדירקטוריון רשאי, כפי שימצא לנכון, להקים ועדות דירקטוריון, למנות להן חברים מקרב חברי הדירקטוריון (להלן: "ועדת דירקטוריון"), ולהאציל לוועדת דירקטוריון את סמכויותיו, כולן או מקצתן - ובוועדת דירקטוריון שתפקידה לייעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד למנות להן גם מי שאינם חברי דירקטוריון. על אף האמור לעיל, הדירקטוריון לא רשאי להאציל מסמכויותיו לוועדת דירקטוריון בנושאים המפורטים בתקנון, אולם רשאי הוא להקים ועדות בנושאים אלו לשם המלצה בלבד.

³ רוב של שני שליש מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה הכללית או באסיפת סוג לפי העניין, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

(ו) תקנה 124 לתקנון: למנהל הכללי יהיו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק או בתקנון או מכוחו לאורגן אחר של החברה. המנהל הכללי יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.

(ז) תקנה 125 לתקנון: בכפוף להוראות חוק החברות ולהוראות התקנון, הדירקטוריון רשאי, מעת לעת, למסור ולהעניק למנהל הכללי סמכויות שיש לדירקטוריון לפי התקנון, כפי שיראה בעיניו, והוא רשאי להעניק מסמכויות אלה לאותה תקופה, לאותן מטרות, באותם תנאים ובאותן הגבלות כפי שייראה בעיני הדירקטוריון, וכן רשאי הדירקטוריון להעניק סמכויות אלה, הן ללא ויתור על סמכויותיו בנדון והן במקומן או תחתן, כולן או חלקן, והוא רשאי מעת לעת לבטל, לשלול ולשנות סמכויות אלה, כולן או חלקן והכל למעט סמכויות הדירקטוריון כאמור בסעיף 92(א) לחוק החברות, הקבועות בתקנה 95 לתקנון, ולמעט סמכויות הדירקטוריון הקבועות בסעיף 112(א) לחוק החברות, הקבועות בתקנה 101 לתקנון, הניתנות לאצילה לשם המלצה בלבד.

(ח) תקנה 126 לתקנון: המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול מסמכויותיו, לאחר או לאחרים, הכפופים לו; אישור כאמור יכול שינתן בין באישור כללי ובין לעניין מסוים, בין בהחלטה מסוימת ובין במסגרת נהלי הדירקטוריון.

4.2.3 מינוי דירקטורים ותקופת כהונתם

(א) תקנה 84 לתקנון: הדירקטורים יבחרו באסיפה שנתית, ומשך כהונתם, למעט הדירקטורים החיצוניים, הינו עד לתום האסיפה השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד הבחירה. על אף האמור לעיל, אם לא נבחרו דירקטורים באסיפה השנתית ימשיכו בכהונתם הדירקטורים שנבחרו באסיפה השנתית הקודמת. דירקטורים שנשתיימה תקופת כהונתם יוכלו להיבחר שוב.

(ב) תקנה 86 לתקנון: 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 בתקנה 83 לתקנון. דירקטור שמונה כאמור יסיים את כהונתו בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר מינויו.

(ג) תקנה 87 לתקנון: החברה רשאית, באסיפה מיוחדת, לבחור דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין אם לשם מילוי משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המירבי הקבוע בתקנה 83 לתקנון. דירקטורים שייבחרו, כאמור, למעט הדירקטורים החיצוניים, יסיימו את כהונתם בתום האסיפה השנתית שתתקיים לאחר בחירתם.

(ד) תקנה 88 לתקנון: האסיפה הכללית או הדירקטוריון רשאים לקבוע כי כהונתו של דירקטור שנבחר על ידם, לפי העניין, תחל במועד מאוחר יותר ממועד בחירתו.

מניין חוקי באסיפה כללית, רוב באסיפה הכללית ויושב ראש האסיפה

(א) תקנה 59 לתקנון: אין לפתוח בדיון באסיפה הכללית אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי שלוח, שני בעלי מניות שלהם 25% לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

(ב) תקנה 60 לתקנון: לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית, כאמור בתקנה 59 לתקנון, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותו יום, לאותה שעה ולאותו מקום, מבלי שתהא חובה להודיע על כך לבעלי המניות, ואם לאסיפה הנדחית לא ימצא מניין חוקי כעבור חצי שעה מן המועד הקבוע לאסיפה, יהיו החברים הנוכחים בה מניין חוקי.

(ג) תקנה 61 לתקנון: על אף האמור בתקנה 60 לתקנון, אם כונסה האסיפה הכללית על פי דרישה של בעלי מניות כאמור בתקנה 52.2 לתקנון, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה בעלי מניות במספר הדרוש לצורך כינוס האסיפה כאמור בתקנה 52.2 לתקנון.

(ד) תקנה 62 לתקנון: יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, סגן יו"ר הדירקטוריון, יושב בראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב ראש, כאמור או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש עשרה דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים הדירקטורים הנוכחים, ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש לאסיפה מביניהם או מבין נושאי המשרה בחברה הנוכחים באסיפה, ואם לא יעשו כן - יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח באחד הדירקטורים או באחד מבין נושאי המשרה הנוכחים לכהן כיושב ראש האסיפה. אם לא יהיו נוכחים דירקטורים או נושאי משרה או שהדירקטורים או נושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה.

(ה) תקנה 80 לתקנון: החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל, למעט הנושאים אשר לגביהם נקבע בתקנון במפורש כי יתקבלו ברוב מיוחד.

הצבעה בדירקטוריון והרוב הדרוש בדירקטוריון

תקנה 116 לתקנון: בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. החלטות הדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים בישיבה ומצביעים בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. במקרה של שוויון במספר הקולות בעד ונגד ליושב ראש הדירקטוריון יהיה קול נוסף או מכריע.

מתן פטור לנושאי משרה

תקנה 136א לתקנון: כפוף להוראות חוק החברות ולהוראות כל דין אחר, רשאית החברה לפטור את נושאי המשרה בה מראש ו/או בדיעבד מאחריות כלפיה בשל כל נזק מכל סוג שנגרם ו/או ייגרם, במישרין או בעקיפין, לחברה עקב כל מעשה או מחדל (לרבות כל החלטה, אי החלטה או כל נגזרת של הנ"ל) המהווה הפרת חובת הזהירות של נושאי המשרה. האמור לעיל יחול גם ביחס לפטור של נושא משרה בחברה בקשר עם היותו נושא משרה בתאגידים המוחזקים על ידי החברה.

"על אף האמור לעיל, הפטור האמור לא יחול ביחס למעשה או מחדל של נושא משרה בנוגע להחלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה יש בה עניין אישי."

4.2.7.

חלוקה⁴

תקנה 143 לתקנון: בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון לקבל החלטה 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 של הדירקטוריון.

4.2.8.

מיזוג

תקנה 172 לתקנון: אישור מיזוג כאמור בסעיף 327 לחוק החברות, טעון רוב מיוחד באסיפה הכללית, או באסיפת סוג, לפי העניין, והכל בכפוף להוראות כל דין.

תיאור הוראות התקנון בנושאים המפורטים לעיל, הינו תיאור תמציתי של הוראות התקנון בקשר עם הנושאים המפורטים לעיל, והוא אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון כפי שיהיה מעת לעת.

⁴ למגבלות החלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד ראו סעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2019.

פרק 5 - תמורת ההנפקה וייעודה

5.1.

תמורת ההנפקה

במועד פרסום תשקיף מדף זה, החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם, ולפיכך לא תהיה כל תמורה מיידית בגין פרסום תשקיף המדף.

5.2.

ייעוד התמורה

אם וככל שהחברה תציע ניירות ערך על פי תשקיף המדף ועל פי דוחות הצעת מדף שיוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף, יפורט ייעוד תמורת ההנפקה במסגרת דוחות הצעת המדף כאמור.

פרק 6 - פרק תיאור עסקי החברה

- 6.1. תיאור עסקי החברה**
- לתיאור עסקי החברה, ראו פרק א' שעניינו "תיאור עסקי התאגיד" בדוח התקופתי לשנת 2019, הנכלל בתשקיף זה על דרך של הפניה.
- 6.2. שינויים ועדכונים ביחס למידע המופיע בפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2019**
- ממועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2019, ועד למועד פרסום תשקיף זה, לא חלו שינויים מהותיים בעסקי התאגיד, למעט האירועים המצוינים בדוח האירועים בסעיף 9.5.
- 6.3. גילוי אודות "מעריך שווי מהותי מאוד"⁵**
- מעריך שווי מהותי מאוד** - נכון ליום 31.12.2019, משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' (להלן: "**מעריך השווי**") מבצע הערכות שווי למרבית נכסי החברה, בשווי כולל של כ-19 מיליארד ש"ח ולפיכך הינו מעריך שווי מהותי מאוד. פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי, החלים על כל נכסי הקבוצה המוערכים על ידיו, בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, מפורטים בהערכות השווי וכן בטבלאות "פרטים אודות הערכת השווי" כפי שנכללו בפרק תיאור עסקי התאגיד, בדוח התקופתי לשנת 2019.
- 6.4. דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019**
- לדוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, ראו פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2019.

⁵ "מעריך שווי מהותי מאוד" כהגדרתו בעמדת סגל משפטית 105-30 : "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד" מיום 22.7.2015 כפי שעודכנה ביום 26.8.2015.

6.5 פרטים על חברות בת וחברות קשורות

6.5.1 פרטים על מחזיקים בחברות בת ובחברות קשורות

להלן יפורטו שמות המחזיקים, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, בתאריך התשקיף, למעלה מעשרים וחמישה אחוזים מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות בנות ובחברות קשורות של החברה:

החברה	שיעור ההחזקה של החברה	שם המחזיק "האחר"	שיעור אחזקת המחזיק "האחר" בהון	שיעור אחזקת המחזיק "האחר" בהצבעה
אזורי מל"ל תעשיות בע"מ	74%	כפר מלל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	26%	26%
Minron-CPH2 PROJECT Ingatlanfejlesztési Kft.	50%	Minrav Investments Hungary Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.	50%	50%
Minron Ingatlanfejlesztési Kft	50%	Minrav Investments Hungary Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.	50%	50%
חוצות המפרץ חיפה בע"מ	50%	אשטרום נכסים בע"מ	50%	50%
חוצות המפרץ חברת ניהול בע"מ	50% (משורשר)	אשטרום נכסים בע"מ	50%	50%
אזו-ריט בילו סנטר בע"מ	72%	חברות מקבוצת הביטוח הראל	28%	28%
עסקה משותפת קניון הגבעה	36% ⁶ (משורשר)	חברות מקבוצת הביטוח הראל	64%	64%
קניון הראל בע"מ	40% חון 50% הצבעה	בן דוד – סנד ניהול נכסים והשקעות בע"מ	60%	50%

6.5.2 פרטים אודות השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות (במישרין), פרטים אודות רווחיהן של החברות המוחזקות על ידי החברה בשנים 2018-2019, וכן פרטים אודות הדיבידנד, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מכל אחת מהחברות המוחזקות לגבי השנים 2018-2019, מובאים בדרך של הפניה לתקנות 11 ו-13 בפרק "פרטים נוספים על התאגיד" בדוח התקופתי לשנת 2018 ולתקנות 11 ו-13 בפרק "פרטים נוספים על התאגיד" בדוח התקופתי לשנת 2019.

⁶ עסקה משותפת זו מוחזקת 50% על ידי חברת אזו-ריט בילו סנטר בע"מ (אשר כאמור מוחזקת בשיעור של 28% על ידי חברות מקבוצת הביטוח הראל) ו-50% על ידי חברות מקבוצת הביטוח הראל.

פרק 7 - ניהול החברה

- 7.1. דירקטוריון החברה**
- לפרטים אודות הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה נכון למועד התשקיף ראו תקנה 26 בפרק ד' "פרטים נוספים על התאגיד", הכלול בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.
- 7.2. נושאי משרה בכירה בחברה**
- לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה המכהנים נכון למועד התשקיף ראו תקנה 26א בפרק ד', "פרטים נוספים על התאגיד", הכלול בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.
- 7.3. הוראות תקנון ההתאגדות של החברה לעניין דירקטוריון החברה**
- לפרטים ראו סעיפים 83-118 לתקנון ההתאגדות של החברה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 27 באפריל 2017, וכן בסעיף 4.2 לעיל.
- 7.4. מורשי חתימה עצמאיים**
- לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.
- 7.5. פרטים נוספים**
- 7.5.1. עורכי הדין של החברה : גורניצקי ושות', עורכי דין, שד' רוטשילד 45, תל-אביב.
- 7.5.2. רואי החשבון של החברה : BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ, דרך מנחם בגין 48, תל-אביב.
- 7.5.3. כתובת רשומה של החברה : שד' אבא אבן 1, הרצליה.

פרק 8 - בעלי עניין בחברה

8.1.

החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

לפרטים בדבר החזקות של בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, בניירות ערך של החברה או בכל חברה בת שלה, סמוך למועד התשקיף ובתאריך שקדם ב-12 חודשים לתאריך האמור, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, ראו סעיף 3.3 לתשקיף.

8.2.

עסקאות עם בעל שליטה

8.2.1.

לפרטים אודות בעלת השליטה בחברה נכון למועד התשקיף ראו סעיף 3.4 לתשקיף.

8.2.2.

לפרטים אודות עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה (לרבות תאגיד בשליטתה או חברה קשורה שלה) התקשרה בה במהלך השנים 2018 ו-2019 או שהן עדיין בתוקף במועד התשקיף, ראו תקנה 22 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד", הכלולה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 ובדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

8.3.

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

8.3.1.

לפרטים אודות התגמולים שניתנו בגין השנים 2018 ו-2019 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגידים שבשליטתה, אשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה ובין אם ניתנו על ידי אחר; וכן לפירוט התגמולים שניתנו בתקופות כאמור לבעלי עניין בחברה (שאינם נמנים על בעלי התגמולים הנ"ל) בקשר עם שירותים שניתנו כבעלי תפקידים בחברה או בתאגידים שבשליטתה, ראו תקנה 21 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" הכלול בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 ובדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1

הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף על דרך של הפניה

9.1.1

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 31 בדצמבר, 2019 כפי שפורסמו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2019, נכללים בתשקיף זה על דרך של הפניה.

9.1.2

הדוח כספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"), כפי שפורסמו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2019, נכללים בתשקיף זה על דרך של הפניה.

9.2

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

הדוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, כפי שפורסם במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2019, נכלל בתשקיף זה על דרך של הפניה.

9.3

מכתב הסכמת משרד רואה החשבון המבקר

לחברה ניתנה הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה להכללה בתשקיף מדף זה, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואי החשבון המבקרים ואת דוח רואי החשבון המבקרים על הביקורת של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי של החברה, לדוחות הכספיים המפורטים לעיל.

מכתב ההסכמה של רואי החשבון האמורים מצורף להלן :

29 במרץ, 2020

לכבוד

מליסרון בע"מ ("החברה")

הנדון: תשקיף מדף של מליסרון בע"מ מחודש מרץ 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) תשקיף מדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 בפברואר 2020 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 25 בפברואר 2020 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.
3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 25 בפברואר 2020 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט

רואי חשבון

הערכות השווי שצורפו לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2019 כפי שפורסמו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2019, נכללות בתשקיף מדף זה על דרך של הפניה.

מכתב ההסכמה של מעריך השווי להכללת הערכות השווי כפי שפורסמו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2019 כאמור בתשקיף מדף זה, מצורף להלן:

29 במרץ 2020

לכבוד:

מליסרון בע"מ

ג.א.נ.

הנדון: הערכות שווי לנכסי מליסרון בע"מ אשר נערכו למועד 31.12.2019 ("הערכות השווי")
הסכמה לפרסום הערכות השווי לציבור

במהלך חודש פברואר 2020 הושלמו ונחתמו על ידנו הערכות שווי שערכנו לנכסי חברת מליסרון בע"מ ("החברה"), למועד הקובע 31.12.2019 – לפי הרשימה שלהלן:

הנכס	מספר הערכה	תאריך דו"ח (*)	תאריך חתימה סופי
קניון רמת אביב	35257.21	17.02.2020	18.02.2020
"הקריין"	35255.19	17.02.2020	
גרנד קניון חיפה	34057.20	28.01.2020	
"הקניון הגדול" בפתח תקווה	34210.22	29.01.2020	
"עופר גרנד קניון באר שבע"	34745.21	09.02.2020	
קניון רחובות	34114.23	19.02.2020	19.02.2020

(*) תאריך נוסח אחרון

לבקשתכם, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו למליסרון בע"מ לפרסם לציבור את הערכות השווי הנ"ל, ולכלול אותן (לרבות בדרך של הפניה) בתשקיף מדף של החברה מחודש מרץ 2020.

בכבוד רב,




משה פרידמן

מהנדס ושמהות מקרקעין




רענן דוד

כלכלן (MA) ושמהות מקרקעין

יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמהות מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמהות מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

ארנון גולדברג

שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)

דורית גבר דוט

עורכת דין (LL.B)

ושמהות מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמהות מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

שרית צייציאן

שמאית מקרקעין

ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)

גיא יופה

רו"ח (C.P.A) ושמהות מקרקעין

רונן רוזנטל

כלכלן (B.A) ושמהות מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A)

שרון רומי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

יהונתן קמר

עורך דין (LL.B) שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

לילך נוה

כלכלנית (B.A), שמאית מקרקעין

ומוסמכת בלימודי משפט (M.A)

עידו צברי

כלכלן (B.A) ושמהות מקרקעין

שרית אלוני קיסרי

שמאית מקרקעין

איתי חן

כלכלן (B.A) ושמהות מקרקעין

יהונתן ונונו

כלכלן (B.A) ושמהות מקרקעין

מתן יעקב

בוגר מנהל עסקים (B.A)

ושמהות מקרקעין

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.sc)

ושמהות מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמהות מקרקעין

רון בכר

כלכלן (B.A) ושמהות מקרקעין

אלירן עמר

כלכלן (B.A) ושמהות מקרקעין

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

קרולינה גרון

כלכלנית (B.A)

רועי כהן

כלכלן (B.A)

נופר לוי

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים

(B.A)

נופר שמש

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול ומוסמך

מנהל עסקים (M.B.A)

להלן דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים מהותיים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019 שנחתמו ביום 25.2.2020 ועד סמוך למועד פרסום תשקיף מדף זה:

דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56 לתקנות פרטי תשקיף

להלן דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56 לתקנות פרטי תשקיף, המפרט אירועים מהותיים בתקופה שלאחר מועד החתימה על הדוח השנתי של החברה ליום 31.12.2019, אשר נחתם ביום 25.2.2020 (כפי שפורסם ביום 26.02.2020) ועד למועד פרסום תשקיף זה:

1. ביום 3.3.2020 ביצעה החברה הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב, אגרות חוב(סדרה יח'), בהיקף של 400 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה יח'), אשר נרשמו למסחר ביום 5.3.2020, מגובות בשעבודים על זכויותיה של החברה (50%) בנכס "חוצות המפרץ" כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה יח') כפי שנחתם ביום 1.3.2020 בין החברה לבין הנאמן לאגרות החוב (סדרה יח'). לפרטים נוספים ראו את דוח הצעת מדף מיום 3.3.2020 אשר שטר הנאמנות מהווה נספח לו (אסמכתא מס': 2020-01-017860) ואת הדיווחים בדבר תוצאות ההנפקה ותחילת המסחר באגרות החוב מהימים 3.3.2020 ו-4.3.2020 (בהתאמה).
2. ביום 26.2.2020 פרסמה החברה זימון לאסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה שתיערך ביום 1.4.2020 ואשר על סדר יומה מינוי מר שלמה שרף כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 26.2.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-016438).
3. ביום 1.3.2020 פרסמה החברה דוח אשרור דירוג מנפיק לחברה על ידי חברת הדירוג מעלות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1.3.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-17776).
4. בהמשך לאמור בסעיף 31.2.7 לדוח התקופתי לשנת 2019 בקשר עם גורם סיכון של החברה הקשור להתפשטות נגיף הקורונה, פרסמה החברה בימים 15.3.2020 ו-17.3.2020 דיווחים מיידיים בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה והנחיות הממשלה בעניין על פעילות החברה ובדבר הפחתת שכר וולונטרית של נושאי משרה בחברה. לפרטים נוספים ראו הדיווחים המיידיים מימים 15.3.2020 ו-17.3.2020 (אסמכתאות מס': 2020-01-024519 ו-2020-01-022123, בהתאמה).

לפרטים נוספים ראו הדיווחים המיידיים שפורסמו על ידי החברה החל ממועד פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019. ניתן לעיין בנוסחם המלא של הדיווחים האמורים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך ובאתר האינטרנט של הבורסה.

אורן הילינגר

סמנכ"ל הכספים

אופיר שריד

מנכ"ל

ליאורה עופר

יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 29 במרץ 2020

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטיות הבאות:



29 במרץ 2020

לכבוד

מליסרון בע"מ

..ن.ا.ا

הנדון: מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") - תשקיף מדף נושא תאריך 29 במרץ 2020 ("תשקיף המדף")

לבקשת החברה הרינו לחוות דעתנו כי הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

אורי הלר, עו"ד משה סבי, עו"ד

גורניצקי ושות', עורכי דין

<p> תל אביב: שד' רוטשילד 45, הרצליה פיתוח: שד' אבא אבן 1 טלפון: 03-7109191 פקס: 03-5606555 דוא"ל: office@gornitzky.com דוד. תד. 29141 תל אביב 6578403 עורכי דין ונוטריונים www.gornitzky.com נוסד ב- 1938 </p>	<p> ירוחם גורניצקי (1921 - 1997) בועז נהיר (1930 - 2006) אריאל זליכוב (1955 - 2009) דליה רונן (1956 - 2000) </p>	<p> כעל רשיון עריכת דין במדינת ניו יורק כעל רשיון עריכת דין במדינות ניו יורק ומסצ'וסטס כעל רשיון עריכת דין במדינות אנגליה ווויילס </p>
--	---	--

- 10.2. **חוות דעת רואה חשבון**
- לחוות דעת רואה החשבון של החברה ראו פרק 9 לתשקיף זה.
- 10.3. **אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף**
- החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף. תוספת אגרה תשולם בעד ניירות ערך שיוצגו על פי דוח הצעת מדף וזאת במועד פרסומו והכל בהתאם להוראות סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשס"ו-2005.
- 10.4. **דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים**
- החברה לא שילמה ולא התחייבה לשלם דמי עמילות בשנתיים שקדמו למועד פרסום התשקיף בקשר לחתימה או החתמה של ניירות ערך שהנפיקה.
- 10.5. **הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים**
- בשנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך של החברה בתמורה שאינה כולה במזומנים. לפרטים אודות כתבי אופציה (לא סחירים) שהקצתה החברה לנושאי משרה בכירה בחברה ראו סעיף 3.6 לתשקיף.
- 10.6. **עיון במסמכים**
- העתקים מתשקיף זה ומתקנון החברה וכן עותק של דוח, חוות דעת או אישור הכלולים או הנזכרים בתשקיף זה עומדים לעיון במשרדה של החברה, ברחוב אבא אבן 1, הרצליה, בשעות העבודה הרגילות. כמו כן, ניתן לעיין בתשקיף זה ובדוחות שפרסמה החברה, באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה שכתובתו <https://maya.tase.co.il>.

פרק 11 - חתימות

החברה:

מליסרון בע"מ

הדירקטורים

ליאורה עופר

שוקי (יהושע) אורן

רינת גזית

שאול (שי) וינברג

שלמה זהר

יצחק נודרי זיזוב

עודד שמיר

שלמה שרף
