



תשקיף מדף של מצלאוי חברה לבנין בע"מ ("החברה")

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

*

הצעתם של ניירות ערך הכלולים לפי תשקיף מדף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, באמצעות דוחות הצעת מדף, בהם יושלמו כל הפרטים המיוחסים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

*

למגבלות בדבר יכולתה של החברה לבצע 'חלוקה', כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999, ראו סעיף 1.9.2 בפרק הראשון (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, שפרסמה החברה ביום 22 במרץ, 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-028047) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2019"), אשר המידע האמור בו מובא בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

*

ההשקעה בניירות הערך של החברה כרוכה בסיכונים המאפיינים השקעה בחברה בתחום עיסוקה. להלן יובאו גורמי הסיכון העיקריים החלים על פעילות החברה ואשר עשויה להיות להם השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה: **גורמי סיכון מאקרו כלכליים**: מיתון במשק, לרבות בשל משבר נגיף הקורונה; המצב הביטחוני בישראל; חשיפה למטבעות שונים, למדד המחירים לצרכן ושינוי במדד תשומות הבניה; **גורמי סיכון ענפיים**: זמינות בכוח אדם; זמינות חומרי גלם; שינויים בשיעורי הריבית במשק; מדיניות הממשלה בנושאי בניה; מדיניות ממשלתית בתחום המשכנתאות, הלוואות ומענקים; האטה בענף המגורים בישראל; ביצוע פרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה. לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה, ראו סעיף 15 בפרק הראשון לדוח התקופתי לשנת 2019, אשר המידע על פיו מובא בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

*

נכון למועד תשקיף זה, אגרות החוב של החברה שבמחזור אינן מדורגות.

*

לעניין מגבלת תיחום הפעילות בהסכם שבין החברה לבין חברת הניהול בשליטתו של מר סמי מצלאוי, הנמנה על בעלי השליטה בחברה ובהסכם שבין החברה לבין מר אליהו קנפער, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, ראו סעיף 7.3 לתשקיף המדף.

*

החברה עונה להגדרות "תאגיד קטן" כפי שמופיעות בתיקון לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, מתווה ההקלות לתאגידים קטנים. לפרטים אודות ההקלות אותן החברה אימצה, ראו סעיף 5.1.2 לתשקיף המדף.

*

עותק מתשקיף המדף ניתן למצוא באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, באתר שכתובתו <http://www.magna.isa.gov.il/> ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, שכתובתו <http://maya.tase.co.il>.

תאריך התשקיף: 6 באוגוסט 2020

תוכן העניינים

עמוד

	מבוא	1.
א-2	היתרים ואישורים	1.1
א-3	הון מניות, קרנות ועודפים	1.2
א-3	אגרות החוב שבמחזור	1.3
	הון החברה והמחזיקים בו	2.
ב-1	הון החברה- כללי	2.1
ב-1	התפתחות הון החברה	2.2
ב-1	המחזיקים בהון המונפק של החברה	2.3
ב-2	הסכמים בנוגע לניירות ערך של החברה	2.4
ב-3	ריכוז נתונים אודות מניות החברה	2.5
	הזכויות הנלוות למניות החברה	3.
ג-1	כללי	3.1
ג-1	הסדרים מסוימים לפי חוק החברות, כפי שנקבעו בתקנון ההתאגדות של החברה	3.2
	תמורת ניירות הערך וייעודה	4.
ד-1	תמורת ההנפקה	4.1
ד-1	ייעוד תמורת ההנפקה	4.2
	תיאור עסקי החברה	5.
ה-1	כללי	5.1
ה-1	שינויים וחדושים מהותיים ביחס למידע המופיע בדו"ח התקופתי לשנת 2019	5.2
ה-1	פרטים נוספים אודות חברות בת וחברות קשורות מהותית	5.3
ה-1	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה	5.4
	דירקטוריון החברה	6.
ו-1	דירקטוריון החברה	6.1
ו-5	נושאי משרה בכירה בחברה	6.2
ו-6	מורשי חתימה עצמאיים	6.3
ו-6	הוראות תקנון התאגדות של החברה המתייחסות לדירקטוריון	6.4
ו-6	הוראות הסכם בעלי המניות ביחס לניהולה השוטף של החברה	6.5
ו-6	פרטים נוספים	6.6
	בעלי עניין בחברה	7.
ז-1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	7.1
ז-3	מדיניות תגמול לנושאי משרה בכירה	7.2

עמוד

3-ז	עסקאות עם בעל שליטה	7.3
4-ז	הסדרי פטור, שיפוי וביטוח	7.4
4-ז	החזקת מניות על ידי בעלי עניין	7.5

8. דוחות כספיים

1-ח	הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף מדף זה	8.1
	דוחות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי הנכללים בתשקיף מדף זה	8.2
1-ח	הנכילים בתשקיף מדף זה	
1-ח	דוחות מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון הנכללים בתשקיף מדף זה	8.3
1-ח	מכתב הסכמה רואה חשבון המבקר של החברה	8.4
2-ח	דוח אירועים	8.5

9. פרטים נוספים

1-ט	חוות דעת עורך-דין	9.1
2-ט	הוצאות הנפקה	9.2
2-ט	הקצאת ניירות שלא בתמורה מלאה במזומנים	9.3
2-ט	עיון במסמכים	9.4

10. חתימות

1-י

מצלאוי חברה לבנין בע"מ (החברה)

פרק 1 - מבוא

החברה התאגדה בישראל, כחברה פרטית ביום 20 במאי, 1977. ביום 6 באוגוסט, 2007 הפכה החברה לחברה ציבורית לאחר שהציעה מניותיה וניירות ערך נוספים על-פי תשקיף שפרסמה ביום 6 באוגוסט, 2007, ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") ביום 15 באוגוסט, 2007.

ביום 23 בינואר 2017, לאחר אורכות שקיבלה, הועבר המסחר במניות החברה לרשימת השימור בשל העובדה ששיעור החזקות הציבור בה פחת מ-15%.

בהתאם לאמור לעיל ובשם לב להנחיית רשות ניירות ערך 104-12 דן דירקטוריון החברה ביום 30 במרץ 2017 בפעולות העומדות בפני החברה לצורך יציאתה מרשימת השימור, ובכלל זאת נשקלה אפשרות לגיוס הון. ביום 30 באוגוסט 2017 פרסמה החברה תשקיף מדף (להלן: "תשקיף המדף הראשון"). ביום 22 באוגוסט 2019 ניתן אישור רשות ניירות ערך, לבקשת החברה, להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף עד ליום 30 באוגוסט 2020.

ביום 31 בינואר 2018 הנפיקה החברה, על פי דוח הצעת מדף מיום 29 בינואר 2018, 69,710,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה. על פי דוח הצעת מדף מיום 20 בפברואר 2018, הציעה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לרכוש מהם עד 30,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') המוחזקות על ידם, בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית, בתמורה להנפקה של אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה באופן בו כל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') שנרכשו על ידי החברה, הנפיקה החברה 0.95364 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'). על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 7 במרץ 2018, הציעה החברה למחזיקי אגרות חוב (סדרה ד') לרכוש מהם עד 19,419,336 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') המוחזקות על ידם, בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית, בתמורה להנפקה של אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה באופן בו כל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') שנרכשו על ידי החברה, הנפיקה החברה 1.02927 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'). לפרטים אודות אגרות החוב שבמחזור במועד תשקיף מדף זה ראו סעיף 1.3 לתשקיף מדף זה להלן.

ביום 16 באוגוסט 2018 הנפיקה החברה לציבור, על פי דוח הצעת מדף מיום 14 באוגוסט 2018 2,500,000 מניות רגילות של החברה בתמורה לסך של 3.5 ש"ח למניה ובתמורה לסך כולל של 8,750 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות הצעת המדף ותוצאות ההנפקה על פיה ראו פרק 2 לתשקיף מדף זה.

ביום 19 באוגוסט 2018 התקשרה החברה בהסכם עשיית שוק המניות הרגילות של החברה עם אקסלנס נשואה שירותי בורסה בע"מ, אשר החלה לפעול כעושה שוק של החברה ביום 21 באוגוסט 2018.

בהמשך להשלמת הקצאת המניות לציבור על פי דוח הצעת המדף ועמידת החברה בתנאים לחידוש המסחר ברשימה הראשית של הבורסה, הועברו, ביום 21 באוגוסט 2018, מניות החברה מרשימת השימור למסחר ברשימה הראשית של הבורסה.

1.1 היתרים ואישורים

1.1.1 החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין לפרסום תשקיף המדף. תשקיף זה הינו תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א(1) של חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") והצעת ניירות הערך לציבור על-פיו תיעשה על-פי דוחות הצעת המדף בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה.

1.1.2 **אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את תשקיף מדף זה משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה.**

1.1.3 הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לרישום למסחר המתייחס למניות, לאגרות החוב שאינן להמרה, לאגרות החוב להמרה למניות, לכתבי אופציה למימוש למניות, לכתבי אופציה למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב להמרה למניות ולניירות ערך מסחריים (ניירות הערך המפורטים לעיל, יקראו להלן יחד: "ניירות הערך המוצעים" ו-"האישור העקרוני", בהתאמה).

1.1.4 מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים למסחר, והרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות ערך המוצעים למסחר על-פי דוחות הצעת מדף, אשר יפורסמו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("דוח הצעת מדף").

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

1.1.6 אין לראות באישור העקרוני של הבורסה האמור אישור לפרטים המובאים בתשקיף מדף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף מדף זה.

1.2 הון מניות, קרנות ועודפים

1.2.1 בשקלים חדשים נומינליים בתאריך התשקיף:

הון המניות הרשום בש"ח במועד פרסום התשקיף	הון מונפק ונפרע בש"ח במועד פרסום התשקיף
30,000,000 ש"ח מורכב מ-3,000,000,000 מניות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת	220,240 ש"ח ¹ מורכב מ-22,024,041 מניות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת

1.2.2 ההון העצמי של החברה (באלפי ש"ח) ליום 31 במרץ 2020 וליום 31 בדצמבר 2019:²

31.12.2019	31.3.2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	
4,413	4,413	הון המניות הנפרע
96,661	96,805	פרמיה על מניות
3,981	3,981	קרן הערכה מחדש
(3,520)	(3,520)	מניות אוצר
340	5,748	יתרת רווח
101,875	107,427	סך כל ההון

1.3 אגרות החוב שבמחזור

1.3.1 להלן פרטים אודות אגרות החוב שבמחזור, נכון ליום 31 במרץ, 2020:

שדורה	ערך נקוב במועד הנפקה ³	יתרת הערך הנקוב	יתרת הערך הנקוב, לרבות הצמדה	ערך בדוחות הכספיים	סכום הריבית שנצברה עד	השווי הבורסאי
	ש"ח	אלפי ש"ח				
שדורה ה'	115,000,000	91,950,769	91,950,769	93,446	554	93,113

1.3.2 לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור, לרבות פרטים בהתאם לתוספת השמינית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ראו סעיף 2.7 ונספח א' לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2020, אשר פורסם ביום 28 במאי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-054567), ואשר המידע על-פיו מובא בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

¹ כולל 412,000 מניות של החברה המוחזקות בידי החברה.

² הנתונים הכספיים בתשקיף ערוכים בהתאם לכללי החשבונאות הבינלאומיים (IFRS).

³ לרבות הרחבת שדורה.

נכון למועד תשקיף זה, אגרות החוב (סדרה ה') של החברה אינן מדורגות. בעקבות פירעון מלוא אגרות החוב (סדרה ג' וסדרה ד') בחודשים מאי ויוני 2018, הופסק ביום 4 ביוני 2018 דירוג אגרות החוב מהסדרות האמורות. עד אותו מועד לאותו מועד דורגו אגרות החוב (סדרה ג' וסדרה ד') שהיו במחזור על ידי מדרג בע"מ בדירוג של Baa2.il באופק יציב.

פרק 2 - הון החברה

2.1

הון החברה - כללי

נכון למועד תשקיף מדף זה, הון המניות הרשום של החברה הינו 30,000,000 ש"ח, מורכב מ-3,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א.

נכון למועד תשקיף מדף זה, הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 220,024 ש"ח, מורכב מ-¹22,024,041 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א.

2.2

התפתחות הון החברה

2.2.1 התפתחות בהון הרשום

בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף לא חל כל שינוי בהון המניות הרשום של החברה.

2.2.2 התפתחויות בהון המונפק

להלן פרטים אודות התפתחויות בהון המניות המונפק של החברה בשלוש שנים שקדמו לתאריך התשקיף:

הפעולה	תמורה שהתקבלה עבור המניות המונפקות (באלפי ש"ח)	שינוי בהון מניות מונפק ונפרע ב-0.01 ש"ח ערך נקוב	יתרת הון מונפק ונפרע ב-0.01 ש"ח ערך נקוב
יתרה ליום 1 במאי, 2017 של הון מניות נפרע בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת	-	-	19,524,041
16 באוגוסט 2018 הקצאת מניות לציבור על פי דוח הצעת מדף (1)	8,750	2,500,000	22,024,041

(1) המניות הונפקו לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 14 באוגוסט 2018 (אסמכתא: 2018-01-075883) אשר פורסם מכוח תשקיף מדף נושא תאריך 31 באוגוסט 2017 שפרסמה החברה ביום 30.8.2017 (אסמכתא: 2017-01-075985).

(2) ביום 7 במאי 2018, הקצתה החברה למנכ"ל החברה, כחלק מאישור תנאי כהונתו והעסקתו, 1,005,896 כתבי אופציה (בלתי סחירים) הניתנים למימוש למניות החברה. לפרטים נוספים אודות הקצאת כתבי האופציה למנכ"ל ראו דיווחים מיידיים מיום 15 באפריל 2018 (אסמכתא: 2018-01-038035) ומיום 3 במאי 2018 (אסמכתא: 2018-01-044251) וכן פרק 7 לתשקיף מדף זה להלן.

2.3

המחזיקים בהון המונפק של החברה

2.3.1 לפרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, בדבר ניירות ערך של החברה המוחזקים על-ידי בעלי עניין ו/או נושאי משרה בכירה בסמוך למועד התשקיף וסמוך למועד שקדם בשנים

¹ כולל 412,000 מניות של החברה המוחזקות בידי החברה.

עשר (12) חודשים למועד תשקיף המדף, ראו דוח מידיי של החברה בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 4 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-118092), אשר האמור בו נכלל בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

2.3.2 בעלי השליטה בחברה

נכון למועד פרסום תשקיף מדף זה, למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה הינם מר סמיר מצלאוי ורעייתו, הגב' קלרה מצלאוי, יחד עם מר אליהו קנפולר (להלן: "**קנפולר**"), אשר נכון למועד פרסום תשקיף מדף זה מחזיקים ביחד 79.58% מזכויות ההון וההצבעה בחברה (47.08% ו- 32.50%, בהתאמה).

2.3.3 ביום 27 בינואר, 2016 התקשרה החברה עם מר אליהו קנפולר ("**קנפולר**") בעסקת השקעה, על פיה יוקצו לקנפולר 7,044,446 מניות אשר הן לאותו מועד כ-58.28% מהון המניות המונפק של החברה (לפני ההקצאה) כנגד תשלום תמורה בסך של כ-43.7 מיליון ש"ח ("**המניות המוקצות**") וכן בעסקה על פיה מכרו בעלי השליטה לקנפולר מניות בסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח ("**הסכם ההשקעה**").

לפירוט בדבר ההתקשרות האמורה בהסכם ההשקעה ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 6 במרץ, 2016, מיום 20 במרץ, 2016 ומיום 24.12.2017 (מס' אסמכתאות: 2016-01-000492, 2016-01-010137 ו- 2017-01-115564, בהתאמה), אשר המידע האמור בהם נכלל בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

עד למועד תשקיף מדף זה, הקצתה החברה לקנפולר 7,024,041² מניות רגילות של החברה, המהוות את סך המניות המוקצות למעט 20,405 מניות, אשר תוקצנה לקנפולר לאחר תשלום סך של 126.6 אלפי ש"ח מתוך התמורה עבור המניות המוקצות, אשר טרם שולמה לחברה נכון למועד פרסום תשקיף מדף זה.

2.4 הסכמים בנוגע לניירות ערך של החברה

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד תשקיף מדף זה קיים בין בנה"ז מצלאוי לבין מר קבוצת קנפולר הסכם בעלי מניות מיום 21 בדצמבר 2017 (להלן: "**הסכם בעלי המניות הנוכחי**") הקובע, בין היתר, כי כל אחד מהצדדים יהיה רשאי למנות 2 דירקטורים מטעמו לדירקטוריון החברה וכי מר סמיר מצלאוי יכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה (בתנאים שיקבעו בהסכם ניהול בו תתקשר עמו החברה) בעוד קנפולר יכהן כדירקטור ויהא אחראי מטעם הדירקטוריון על הפיתוח העסקי של החברה, בהיקף של 30% משרה. בנה"ז מצלאוי התחייבו לתמוך באישור תנאי העסקתו של קנפולר בדירקטוריון

² כפי שנמסר לחברה, בהתאם לשטר המחאת זכויות בתוקף מיום 3 ביוני, 2016 המחא מר קנפולר את כל הזכויות וההתחייבויות הקיימות לו על-פי הסכם השקעה בחברה והסכם בעלי מניות שנחתם עם בנה"ז מצלאוי מיום 15.2.2016 לשותפות זרה Bastion Real Estate LLLP, ("**השותפות הזרה**") ו-"**כתב ההמחאה**", בהתאמה), אשר כפי שנמסר לחברה, חברת בסטיון בע"מ ("**בסטיון**") הינה השותף הכללי בה (קנפולר, השותפות הזרה ובסטיון להלן ביחד: "**קבוצת קנפולר**"). כפי שנמסר לחברה, בסטיון הינה חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר קנפולר (המחזיק במלוא הונה המונפק באמצעות חברת סטאדל אחזקות בע"מ, בה מר קנפולר הוא בעל המניות היחיד). נכון למועד זה, כפי שנמסר לחברה, בהתאם להסכם נאמנות שנחתם בין השותפות הזרה לבסטיון מיום 3 ביוני, 2016 הוסכם כי המניות אשר השותפות הזרה תהיה זכאית להן בחברה (מכוח כתב ההמחאה) יוקצו וירשמו על-שם בסטיון. בסטיון תצביע במניות החברה אשר יוקצו על-שמה בהתאם להוראות שיועברו מטעם השותפות הזרה. בהתאם להוראות השותפות הזרה מניות אלו יועברו על שמה. למיטב ידיעת החברה כל מניות החברה הרשומות על שם מר אליהו קנפולר הינן משועבדות לצד שלישי שאינו מוסד בנקאי ואשר העמיד מימון למר אליהו קנפולר לצורך רכישת המניות על-פי הסכם ההשקעה. במסגרת זו הופקדו המניות בחשבון נאמנות של עו"ד ידידיה מלכיאור, כאשר הנהנים בחשבון הינם מר קנפולר, בסטיון והשותפות הזרה.

ובאסיפה הכללית של החברה³. כמו כן הוסכם בין הצדדים כי יתמכו באימוץ מדיניות דיבידנד לפיה תחלק החברה באופן שוטף 80% מהרווחים הראויים לחלוקה וכי ככל שהחברה תעמוד במבחן יכולת הפירעון אך לא במבחן הרווח, יתמכו הצדדים במשותף בפניה של החברה לבית המשפט לצורך אישור חלוקת הדיבידנד. בדבר הוראות תקנון החברה, כפי שתוקנו על פי הסכמת בעלי המניות האמורים ראו פרק 3 וסעיף 6.5 לתשקיף מדף זה להלן.

ריכוז נתונים אודות מניות החברה

2.5

2.5.1 ההון העצמי של החברה לכל 0.01 ש"ח ערך נקוב הון מניות על-פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020, מבלי להתחשב בתוצאותיה העסקיות של החברה לאחר יום 31 במרץ 2020, היה כ- 4.87 ש"ח. בחישוב כאמור לא נלקחו 412,000 מניות רדומות (מניות החברה המוחזקות על ידי החברה).

2.5.2 להלן פרטים אודות הרווח הנקי (ההפסד) ל-0.01 ש"ח ערך נקוב הון מניות לכל אחת מהשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2018 ו-2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2020:

לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020	
31 בדצמבר 2018	31 בדצמבר 2019		
ש"ח			
(1.08)	0.43	0.27	הפסד בסיסי ומדולל למניה מפעילויות נמשכות
0.03	(0.03)	(0.02)	הפסד בסיסי ומדולל למניה מפעילות מופסקת
(1.05)	0.4	0.25	הפסד בסיסי ומדולל למניה

³ במסגרת הסכם ההשקעה הנזכר בסעיף 2.3.3 לעיל, התקשרו בנה"ז מצלאוי וקנפלר בהסכם בעלי מניות מיום 15 בפברואר 2016 בקשר עם אחזקותיהם בחברה ("הסכם בעלי המניות הקודם"). הסכם בעלי המניות הקודם לא נכנס לתוקפו בשל חילוקי דעות בין הצדדים, אשר בעקבות יישובם נחתם הסכם בעלי המניות הנוכחי, בו נקבע, בין היתר, כי לאחר שקנפלר ישקיע במניות החברה בסכום שלא יפחת מ-10 מיליוני ש"ח, בין על ידי השקעה בחברה באמצעות הנפקת מניות, ובין ע"י רכישת מניות החברה על ידי קבוצת קנפלר, וככל שאכן יבצע השקעה כאמור, יכנס מחדש לתוקפו הסכם בעלי המניות הקודם, למעט כפי ששונה בהסכם בעלי המניות הנוכחי ויחולו על הצדדים, בין היתר, גם הוראות ההסכם הקודם כדלהלן (למועד תשקיף מדף זה לא השקיע קנפלר את הסכום האמור, כולו או חלקו ולפיכך ההוראות המפורטות להלן מתוך הסכם בעלי המניות הקודם לא נכנסו לתוקף): (א) דירקטוריון החברה ימנה עד 9 חברים, כולל הדירקטורים החיצוניים; (ב) בכפוף להוראות הדין, כל אחד מהצדדים (קנפלר ונה"ז מצלאוי) יהיה רשאי למנות לדירקטוריון החברה (וכן לפטר ולהחליף), עד 3 חברים; (ג) יו"ר הדירקטוריון ימונה על-ידי קנפלר (מבין חברי הדירקטוריון מטעמו), ולא יהיה לו קול נוסף ו/או מכריע; (ד) זכות סירוב וזכות הצטרפות לצדדים, כמקובל בהסכמים מסוג זה, בכפוף לחריגים שנקבעו בהסכם, לרבות האפשרות לשעבד מניות בחברה לטובת מוסד פיננסי. בנוסף מסדיר הסכם בעלי המניות את אופן ניהולה השוטף של החברה באמצעות 'ועדה ניהולית'. לפרטים, ראו פרק 6 לתשקיף מדף זה. כאמור, למועד תשקיף מדף זה לא בוצעה ההשקעה האמורה על ידי קנפלר ולפיכך ההוראות המתוארות לעיל אינן בתוקף.

2.5.3 להלן פרטים אודות שערי המניות הגבוהים והנמוכים של מניית החברה בבורסה בשנים 2018 ו-2019 ולתקופה מיום 1 בינואר, 2020 ועד סמוך למועד פרסום תשקיף מדף זה (באגורות):

תקופה		השער הגבוה		השער הנמוך	
		השער	התאריך	השער	התאריך
2018		12.3 עד 19.2	550	20.12 עד 31.12	342
2019		19-21.8	547	1-4.4	303.5
2020 (עד סמוך למועד פרסום התשקיף) ⁴		29.1	650	2-27.4	470

⁴ 30 ביולי 2020

פרק 3 - הזכויות הנלוות למניות החברה

3.1 כללי

הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה מובאות בתשקיף מדף זה בדרך של הפניה לדוח מידי, אשר פרסמה החברה ביום 5 ביוני, 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-044901) ("התקנון") ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון.

להלן הסדרים מסוימים כפי שנקבעו בתקנון החברה:

3.2 להלן הסדרים מסוימים לפי חוק החברות, כפי שנקבעו בתקנון ההתאגדות של החברה וכנדרש לפי תקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969

3.2.1 שינוי תקנון והגבלת אפשרות שינוי התקנון: בהתאם לתקנה 6 לתקנון, החלטה בדבר שינויים בתקנון תתקבל בהחלטה רגילה באסיפה הכללית של החברה.

3.2.2 העברת סמכויות בין האורגנים: בהתאם לתקנה 37 לתקנון, נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו והפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה, רשאית האסיפה הכללית להפעילה במקומו, כל עוד נבצר ממנו הדבר, ובלבד שהאסיפה הכללית קבעה, כי אכן נבצר מן הדירקטוריון לעשות כן וכי הפעלת הסמכות חיונית כאמור. נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי הדין לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה, יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי בחוק החברות, התשכ"ט-1999 ("חוק החברות").

3.2.3 מינוי דירקטורים: תקנה 30 לתקנון, קובעת בין היתר, את ההוראות להלן:

- (1) מספר הדירקטורים שיכהנו מעת לעת בחברה יקבע מדי פעם בפעם בהחלטה באסיפה הכללית ובלבד שמספר הדירקטורים (כולל הדירקטורים החיצוניים) לא יפחת מחמישה (5) דירקטורים ("מספר המינימום של דירקטורים") ולא יעלה על תשעה (9) דירקטורים. בחירתם של חברי הדירקטוריון (למעט הדירקטורים החיצוניים) תהיה באופן שבגין כל 12% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה המוחזקים על-ידי בעל מניות מהותי, ימנה בעל המניות המהותי לדירקטוריון, דירקטור אחד. "בעל מניות מהותי" לעניין תקנה 30 זו, הינו בעל מניות המחזיק בעצמו לפחות 30% מזכויות ההצבעה בחברה. רק בעל מניות מהותי זכאי להציע מינוי של דירקטור מטעמו.
- (2) בכפוף לאמור בס"ק (1) לעיל, הדירקטורים בחברה ייבחרו בהחלטה של האסיפה הכללית וכל דירקטור יכהן עד לפינוי משרתו או בחירת דירקטור אחר במקומו. ניתן יהיה להעמיד דירקטור לבחירה מחדש;
- (3) בעלי מניות מהותיים יהיו רשאים להודיע באסיפה הכללית או בכתב המינוי, כמפורט בתקנון, כי במקום להשתתף בהצבעה הם מנצלים את זכויות ההצבעה שלהם למינוי חברי דירקטוריון מטעמם. נמסרה הודעה על-ידי בעלי מניות כאמור, יראו את חברי הדירקטוריון שמונה/ו על-ידם כנבחרים לכל דבר באסיפה הכללית ובעלי מניות אלה לא ישתתפו בגין מניותיהם בגינם מונה/ו חברי דירקטוריון כאמור בהצבעה לבחירת יתר חברי הדירקטוריון.

(4) מינוי חבר דירקטוריון חדש על-ידי בעל מניות מהותי כאמור לעיל, שלא כיהן כחבר דירקטוריון עובר למועד האסיפה הכללית האמורה, לא יהא תקף אלא אם התקבל כתב מינוי בגינו אשר יועבר למשרדי החברה עד 48 שעות לפני המועד שנקבע לאסיפה הכללית, בו יפרט בעל המניות הממנה את שמו, מספר המניות המוחזקות על-ידו ושם/שמות הדירקטור/ים שמונה/ו על פי כתב המינוי ויצרף את הסכמתו/תם למינוי. לכתב המינוי יצרף בעל המניות הוכחה נאותה בדבר מספר המניות המוחזקות על-ידו. אם עד תום האסיפה הכללית לא יימסר ליו"ר האסיפה כתב מינוי לדירקטורים או שיימסר כתב מינוי בגין מספר כזה של דירקטורים אשר יהיה נמוך מהמספר אשר לבעלי המניות זכות למנותם, אזי דירקטוריון החברה, בישיבתו הבאה שתתכנס לאחר האסיפה הכללית, ימנה דירקטורים מטעם בעלי המניות, לפי היחס הקבוע בס"ק 1)) לעיל, לפי המלצת בעל המניות הרלוונטי.

(5) אם מסיבה אקראית לא נבחרו דירקטורים באסיפה שנתית כלשהי, ימשיכו לכהן כדירקטורים אותם חברי דירקטוריון שכיהנו עד לאותו מועד, כאילו נבחרו מחדש, עד לאסיפה השנתית הבאה שלאחר אותו מועד, בה הם יוכלו להיבחר מחדש.

(6) אם התפנה מקום של דירקטור מסיבה כלשהי, אם בשל מחלה, אי כושר, מוות, או בשל התפטרותו, לפני תום תקופת הכהונה, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים להחליט, ברוב רגיל, לפעול בהרכב חסר בכפוף לאמור בסעיף 1)) לעיל או לכנס אסיפה כללית לצורך מינוי דירקטור אחר במקום הדירקטור האמור, וזאת עד לתום תקופת הכהונה של הדירקטור שחדל לכהן כאמור. במקרה בו פחת מספר הדירקטורים ממספר המינימום של דירקטורים כאמור לעיל, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים לפעול אך ורק על מנת לזמן אסיפה כללית של החברה ועד לכינוס אסיפה כאמור, לפעול לשם ניהול עסקי החברה רק בעניינים שאינם סובלים דיחוי.

(7) הדירקטוריון יהיה רשאי בכל עת ומזמן לזמן למנות כל אדם כדירקטור, ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה בכל זמן על המספר המירבי הקבוע לעיל. דירקטור שמונה כאמור, יכהן עד לאסיפה הכללית הקרובה ויוכל להיבחר מחדש בסיום כהונתו.

3.2.4 חופש ההתנאה: בהתאם לתקנה 5.2.4 לתקנון, ההוראות שניתן להתנות עליהן בחוק החברות יחולו על החברה, ככל שאין סתירה בינן לבין הוראות תקנון זה.

3.2.5 רוב באסיפה הכללית: בהתאם לתקנה 24 לתקנון, החלטה תחשב כאילו נתקבלה אם זכתה ברוב קולות רגיל של בעלי המניות הנוכחים באסיפה והמצביעים על ההחלטה, אלא אם כן נקבע אחרת בהוראות הדין ו/או בתקנון החברה. על אף האמור בתקנה לעיל, החלטות בנושאים המפורטים להלן תתקבלנה ברוב של בעלי מניות המחזיקים ב-75% ומעלה מכלל זכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה ("החלטה מיוחדת"): (א) שינוי של הוראה בתקנון הטעונה רוב מיוחד; (ב) חלוקת דיבידנד; (ג) הנפקה או הקצאה של מניות או ניירות ערך אחרים כלשהם (כמשמעות המונח 'נייר ערך' בחוק החברות) בחברה; (ד) החלטה על פיצול, איחוד, חלוקה או שינוי אחר במבנה הון המניות של החברה; (ה) שינוי בזכויות הנלוות למניות או לניירות הערך של החברה; (ו) פשרה או הסדר עם נושי החברה או בעלי מניותיה (בהתאם לפרק התשיעי בחוק החברות); (ז) עסקאות בעלי עניין; (ח) מינוי וסיום העסקת נושאי משרה בחברה; (ט) מינוי וסיום העסקת רו"ח מבקר ויועמ"ש לחברה. ליושב ראש האסיפה הכללית לא יהיה קול נוסף או מכריע.

3.2.6 הצבעה בדירקטוריון: בהתאם לתקנה 43.1 לתקנון, בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור.

3.2.7 קבלת החלטות בדירקטוריון: בהתאם לתקנה 43.2 לתקנון החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל של הנוכחים. היו הקולות שקולים בהצבעת הדירקטוריון יראו את ההחלטה המוצעת כנדחית. על אף האמור בתקנה זו, הנושאים הקבועים בסעיף 3.2.5 לעיל, כאשר יובאו לדיון והחלטה בדירקטוריון החברה, ידרשו לצורך אישורם רוב של $\frac{3}{4}$ (75%) מהדירקטורים הנוכחים בישיבה.

3.2.8 דיבידנד: בהתאם לתקנה 61 לתקנון, החלטת החברה על חלוקת דיבידנד ו/או הקצאת מניות הטבה תתקבל בדירקטוריון החברה, בשים לב לרוב הנדרש בעת קבלת החלטה על חלוקה דיבידנד (רוב של 75% מהדירקטורים הנוכחים בישיבה).

פרק 4 - תמורת ניירות הערך וייעודה

תמורת ההנפקה

4.1

במועד פרסום תשקיף מדף זה החברה אינה מציעה ניירות ערך כלשהם ועל כן לא תהיה כל תמורה מיידית בעקבות פרסום תשקיף המדף.

ייעוד תמורת ההנפקה

4.2

בהתאם לסעיף 25(א) של תקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"), הפרטים הקבועים בפרק ו' לתקנות פרטי תשקיף בדבר השימוש בתמורת ניירות הערך המוצעים יובאו במסגרת דוח הצעת מדף על-פיו יוצעו ניירות הערך. לפיכך, אם יוצעו בעתיד ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה ועל פי דוחות הצעת מדף, תמורת ההנפקה שתתקבל תשמש למימון פעילותה העסקית של החברה או על פי החלטות דירקטוריון החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

אם וככל שיקבע ייעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה הוא יפורט בדוח הצעת המדף לרבות מדיניות החברה בקשר עם השקעת תמורת ההנפקה עד למועד השימוש בה בפועל.

פרק 5 - תיאור עסקי החברה

5.1 כללי

5.1.1 בהתאם לתקנה 44(א1) ותקנה 6 של תקנות פרטי תשקיף, פרק זה העוסק בתיאור עסקי החברה נכלל כאן בדרך של הפניה לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2019, אשר פורסם על-ידי החברה ביום 22 במרץ, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-028047) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2019"), אשר המידע על-פיו נכלל בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה. יש לקרוא האמור בפרק זה ביחד עם חלק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2019 וכן ביחד עם הדוח של החברה לרבעון הראשון לשנת 2020 שפורסם ביום 27 במאי, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-054567) (להלן יקרא "הדוח לרבעון הראשון לשנת 2020"), אשר המידע על-פיו נכלל בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

5.1.2 ביום 29 בדצמבר 2016, אישר דירקטוריון החברה כי החברה עומדת במבחנים שנקבעו בסעיף 5ג(א) של תקנות ניירות (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), בקשר עם הגדרת המונח "תאגיד קטן" וכן לאמץ את כל ההקלות לתאגידים קטנים הנכללות בסעיף 5ד. לתקנות הדוחות ככל שהן (או שתהיינה) רלוונטיות לחברה: (1) ביטול החובה של החברה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית וכן שינוי נוסח ההצהרות של המנהל הכללי ונושא המשרה הבכירה בתחום הכספים; (2) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (3) העלאת סף הצירוף של חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; (4) פטור מיישום הוראות התוספת השנייה לתקנות (פרטים בדבר חשיפה לסיכונים השוק ודרכי ניהולם) ל"תאגיד קטן", אשר החשיפה שלו לסיכונים שוק הנובעים ממכשירים פיננסיים אינה מהותית¹. יישום כל ההקלות האמורות לעיל החל מהדוח התקופתי לשנת 2016.

5.2 שינויים וחידושים מהותיים ביחס למידע המופיע בדוח התקופתי לשנת 2019

ממועד פרסום הדוח לרבעון הראשון של שנת 2020 (28 במאי, 2020) ועד למועד תשקיף מדף זה, לא אירעו שינויים וחידושים מהותיים בעסקי החברה והחברה לא פרסמה דוחות מידיים מהותיים כלשהם, למעט כמפורט בנספח ג' לפרק 8 לתשקיף מדף זה.

5.3 פרטים נוספים אודות חברות בת וחברות קשורות מהותיות

למועד תשקיף מדף זה אין לחברה החזקות בחברות בת או בחברות קשורות.

5.4 הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

5.4.1 הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה ליום 31 בדצמבר, 2019

¹ בהקשר זה יצוין, כי בהמשך לעדכוניים לתקנות הדוחות שפורסמו ברשומות ביום 30 במרץ, 2017, ההקלה המנויה בס"ק 4 בטלה.

הסברי דירקטוריון החברה למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה ליום 31 בדצמבר, 2019 מובאים בדרך של הפניה לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי לשנת 2019 (חלק ב').

5.4.2 הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה ליום 31 במרץ, 2020

הסברי דירקטוריון החברה למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה ליום 31 במרץ 2020, מובאים בדרך של הפניה לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח לרבעון הראשון של שנת 2020.

פרק 6 - דירקטוריון החברה

6.1 דירקטוריון החברה

להלן פרטים אישיים ומקצועיים לגבי הדירקטורים של החברה נכון למועד תשקיף מדף זה:

- | | |
|---|---|
| <p>מר סמיר מצלאוי
071544076
1 במאי 1948
דרך רפאל איתן 1 קרית אונו 5551457
ישראלית
-</p> <p>יו"ר הדירקטוריון
1 בינואר 2018
תיכונת
מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה
-</p> <p>נשוי לגבי קלרה מצלאוי, נושאת משרה בכירה בחברה ומבעלי השליטה בחברה, הנחשבת כמחזיקה עמו יחד, חמו של מר שלומי דבש, נושא משרה בכירה בחברה.

לא</p> <p>מר יחזקאל כהן
034793695

26 בינואר 1978.
בר-לב 19, אור יהודה
ישראלית
חבר בוועדת ביקורת, ועדת תגמול והועדה לבחינת הדוחות הכספיים

דירקטור בלתי תלוי
-</p> <p>30 באוגוסט 2015
תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה ולימודי המשך בחשבונאות, אוניברסיטת תל-אביב
יועץ פיננסי בפטרון קפיטל רומניה ומנהל כספים</p> | <p>שם הדירקטור: (1)
מספר ת.ז.:
תאריך לידה:
מענו להמצאת כתבי בי-דין:
נתינות:
חברות בועדה של הדירקטוריון:
דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, בעל כשירות מקצועית, דירקטור חיצוני מומחה:
תפקיד שממלא בחברה, חברה בת שלה, חברה קשורה שלה או בבעל עניין בה:
תאריך תחילת כהונתו:
השכלה:
עיסוקו בחמש השנים האחרונות:
תאגידי נוספים בהם הוא מכהן כדירקטור:</p> <p>בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:</p> <p>דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון:</p> <p>שם הדירקטור: (2)
מספר ת.ז.:
תאריך לידה:
מענו להמצאת כתבי בי-דין:
נתינות:
חברות בועדה של הדירקטוריון:
דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, בעל כשירות מקצועית, דירקטור חיצוני מומחה:
תפקיד שממלא בחברה, חברה בת שלה, חברה קשורה שלה או בבעל עניין בה:
תאריך תחילת כהונתו:
השכלה:
עיסוקו בחמש השנים האחרונות:</p> |
|---|---|

ז'יק יולזרי.

תאגידים נוספים בהם הוא מכהן
כדירקטור:

דירקטור חיצוני בשיח מדיקל גרופ

לא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:
דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל
מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך
כן עמידה במספר המזערי שקבע
הדירקטוריון:

(3) שם הדירקטור: מר אליהו קנפלר
מספר ת.ז: 042252049
תאריך לידה: 29 באפריל, 1981
מענו להמצאת כתבי בי-דין:
נתינות: דרך רפאל איתן 1 קרית אונו 5551457
ישראלית

- חברות בועדה של הדירקטוריון
דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני,
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, בעל
כשירות מקצועית, דירקטור חיצוני
מומחה:
- תפקיד שממלא בחברה, חברה בת שלה,
חברה קשורה שלה או בבעל עניין בה:
תאריך תחילת כהונתו:
השכלה:

עיסוקו בחמש השנים האחרונות:
תאגידים נוספים בהם הוא מכהן
כדירקטור:

לא מכהן כדירקטור בתאגידים להלן:
מייסטיט מוביל (2014) בע"מ
לב - אל אבחון מחלות לב בע"מ
סיטדל השקעות בע"מ
בסטיון בע"מ
לא
לא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:
דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל
מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך
עמידה במספר המזערי שקבע
הדירקטוריון:

(4) שם הדירקטור: מר אהרון אקסול
מספר ת.ז: 055978753

תאריך לידה: 21 בספטמבר 1959
מענו להמצאת כתבי בי-דין: תל חי 101, דירה 2, כפר סבא
נתינות: ישראלית

- חברות בועדה של הדירקטוריון:
דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני,
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, בעל
כשירות מקצועית, דירקטור חיצוני
מומחה:
- תפקיד שממלא בחברה, חברה בת שלה,

חברה קשורה שלה או בבעל עניין בה :
תאריך תחילת כהונתו :
השכלה :

1 בינואר 2018
בוגר משפטים, מכללת קרית אונו; בוגר מזרח
תיכון וקרימינולוגיה, אוני' בר אילן; מוסמך
במשפטים, אוני' בר אילן; מוסמך במנהל עסקים,
אוני' דרבי
ראש אגף מבצעים במשטרת ישראל, מפקד מחוז
תל אביב במשטרת ישראל
בית אלפא טכנולוגיות בע"מ

עיסוקו בחמש השנים האחרונות :

תאגידים נוספים בהם הוא מכהן
כדירקטור :
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה :
דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל
מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך
עמידה במספר המזערי שקבע
הדירקטוריון :

לא

לא

מר יצחק נפתלין
25495300
22 ביולי, 1973
ת.ד. 816, כפר חב"ד
ישראלית
-

(5) שם הדירקטור :

מספר ת.ז. :

תאריך לידה :

מענו להמצאת כתבי בי-דין :

נתינות :

חברות בועדה של הדירקטוריון :

דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני,

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, בעל

כשירות מקצועית, דירקטור חיצוני

מומחה :

תפקיד שממלא בחברה, חברה בת שלה,

חברה קשורה שלה או בבעל עניין בה :

תאריך תחילת כהונתו :

השכלה :

עיסוקו בחמש השנים האחרונות :

תאגידים נוספים בהם הוא מכהן

כדירקטור :

22 בדצמבר 2016
מוסמך בתחום מנהל עסקים וחשבונאות מטעם
הקריה האקדמית אונו
שותף בפאהן ושות' GRANT THORNTON
מכהן כדירקטור בתאגידים להלן :
יצחק נפתלין החזקות בע"מ; א.ג.
נפתלין החזקות נדל"ן (2014) בע"מ;
מ.מ.א נפתלין נדל"ן בע"מ; גולדשמיט
- נפתלין החזקות בע"מ; נ.י. נפתלין -
נדל"ן מסחרי בע"מ.

לא

בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה :

דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל

מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך

עמידה במספר המזערי שקבע

הדירקטוריון :

כן

גב' מירב עמיר בן אבי

033240250

14 באוגוסט, 1976

רחוב נהר הירדן 17/5 קריית אונו

ישראלית

חברת ועדת תגמול, ועדת ביקורת, והועדה

(6) שם הדירקטור :

מספר ת.ז. :

תאריך לידה :

מענו להמצאת כתבי בי-דין :

נתינות :

חברות בועדה של הדירקטוריון :

לבחינת הדוחות הכספיים.

דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני,
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, בעל
כשירות מקצועית, דירקטור חיצוני
מומחה:
תפקיד שממלא בחברה, חברה בת שלה,
חברה קשורה שלה או בבעל עניין בה:
תאריך תחילת כהונתו:
השכלה:

דירקטורית חיצונית.

-

26 בינואר 2017

תואר ראשון בניהול, אוניברסיטת בן גוריון;
תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון;
תואר ראשון במשפטים, הקריה האקדמית אונו
ראש היחידה לניהול האיכות, גית"ס משרד
הביטחון; ראש תחום בקרה ונהלים אגף מינהל
ומשאבי אנוש, משרד הביטחון; ממונה על שוויון
מגדרי ויועצת הממשל לענייני נשים.

-

לא

כן

עיסוקו בחמש השנים האחרונות:

תאגידים נוספים בהם הוא מכהן
כדירקטור:
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:
דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל
מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך
עמידה במספר המזערי שקבע
הדירקטוריון:

מר בועז בנאי

058844572

28 ביוני 1964

טבת 16 מודיעין

ישראלית

חבר ועדת תגמול, ועדת ביקורת, והועדה
לבחינת הדוחות הכספיים

דירקטור חיצוני

-

31 בינואר 2018

תואר ראשון בלוגיסטיקה, אוני' בר אילן; תואר
שני בכלכלה ומנהל עסקים, אוני' בן גוריון; תואר
שני במדעי החברה, אוני' חיפה.
מנכ"ל חברת פיתרון בע"מ, מנכ"ל חברת שחר
אסיסטנס בע"מ, אלוף משנה בצה"ל.

-

לא

כן

(7) שם הדירקטור:

מספר ת.ז.:

תאריך לידה:

מענו להמצאת כתבי בי-דין:

נתינות:

חברות בועדה של הדירקטוריון:

דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני,
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, בעל
כשירות מקצועית, דירקטור חיצוני
מומחה:
תפקיד שממלא בחברה, חברה בת שלה,
חברה קשורה שלה או בבעל עניין בה:
תאריך תחילת כהונתו:
השכלה:

עיסוקו בחמש השנים האחרונות:

תאגידים נוספים בהם הוא מכהן
כדירקטור:
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:
דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל
מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך
עמידה במספר המזערי שקבע
הדירקטוריון:

נושאי משרה בכירה בחברה

6.2

להלן פרטים אישיים ומקצועיים לגבי נושאי משרה בכירה בחברה, נכון למועד התשקיף (ושאינם מפורטים בסעיף 6.1 לעיל):

שם נושא המשרה	ערן מזור	טל לוי	גב' קלרה מצלאוי	צדי מור חיים	שלומי דבש	דוד עג'מי	לירן צפני
תפקיד	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	סמנכ"ל קשרי בנקים וגזברית החברה	מבקר פנימי	סמנכ"ל שיווק ומערכות מידע	סמנכ"ל הנדסה לתכנון ופיתוח	סמנכ"ל ביצוע
מספר תעודת זהות	036188043	34280933	55360390	038440244	038406724	051592582	301536744
תאריך לידה	31/07/1979	07/02/1978	3/7/1958	9/3/1976	1/1/1976	3/7/1952	20/3/1988
השכלה	תואר מוסמך במנהל עסקים, ובוגר, מנהל עסקים וחשבונאות, מכללה למנהל, ראשון לציון. רואה חשבון.	תואר מוסמך במנהל עסקים, ובוגר, מנהל עסקים וחשבונאות, מכללה למנהל, ראשון לציון. רואה חשבון.	תיכונת	בוגר כלכלה במסלול חשבונאות, אוניברסיטת חיפה. מוסמך תואר במשפטים מאוניברסיטת בר-אילן.	בוגר מנהל עסקים, צ'אמפליין קולג', ארה"ב	הנדסה, טכניקום גבעתיים	בוגר הנדסה אזרחית, אוניברסיטת אריאל; מוסמך הנדסה אזרחית, הטכניון- מכון טכנולוגי לישראל
תפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה הבת, קשורה או בבעל עניין	מנכ"ל. אחראי על ניהול סיכוני שוק.	סמנכ"ל כספים בחברה החל מיום 31 בדצמבר 2017	סמנכ"ל קשרי בנקים וגזברית בחברה.	לא	סמנכ"ל שיווק ומערכות מידע החל מיום 14 באוקטובר 2018 לפני כן מנהל נכסים ומערכות מידע	סמנכ"ל הנדסה לתכנון ופיתוח	סמנכ"ל ביצוע
עיסוקים עיקריים ב- 5 השנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם הוא משמש דירקטור	סמנכ"ל כספים בחברה, סמנכ"ל כספים של החברה 2012-2017 מנכ"ל אולטרה אקוויטי השקעות בע"מ, נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים -2012-2019 ודירקטור במשאבי טבע הולדינגס בע"מ עד לחודש אפריל 2018 דירקטור בגיבוי אחזקות בע"מ החל מיוני 2018	חשב בחי פלסטיק בע"מ יועץ חשבונאי ופיננסי עבור חברות ציבוריות	מנהלת קשרי בנקים וגזברית בחברה החל משנת 1994	בעל משרד רו"ח המתמחה בתחום הביקורת הפנימית והחקיקתית ("מור חיים רואי חשבון") ומבקר פנימי בילין לפידות קרנות נאמנות בע"מ	מנהל נכסים ומערכות מידע בחברה	ממלא מקום מהנדס החברה	מנהל פרויקט בחברה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין אחר בחברה	לא	לא	כן, בעלת עניין בחברה, רעייתו של מר סמיר מצלאוי, ונחשבת כמחזיקה עמו יחד.	לא	כן, קרוב של בעלת עניין בחברה, בעלה של מירב מצלאוי, בתם של בנה"ז מצלאוי	לא	לא
תאריך התחלת כהונה	01/01/2018	31/12/2017	3/4/1994	1/4/2016	14/10/2018	1/10/2018	14/10/2018

6.3 מורשי חתימה עצמאיים

בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

6.4 הוראות תקנון התאגדות של החברה המתייחסות לדירקטוריון

6.4.1 לפירוט הסדרים מסוימים לפי חוק החברות, כפי שנקבעו בתקנון ההתאגדות של החברה¹ ("התקנון") וכנדרש לפי תקנה 26(ד) לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט - 1969, המתייחסות לדירקטוריון החברה, ראו פרק 3 לתשקיף המדף. מובהר כי האמור בתשקיף זה לעיל ולהלן לעניין התקנון, אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של התקנון.

6.4.2 לפירוט הוראות התקנון בדבר מספר הדירקטורים המזערי והמירבי, אופן מינוי דירקטור, לרבות דירקטור חליף, וכו', ראו תקנות 30 עד 35 (כולל) לתקנון.

6.4.3 לפירוט הוראות התקנון בדבר סמכויות הדירקטוריון, ראו תקנה 36 לתקנון.

6.4.4 לפירוט הוראות התקנון בדבר ועדות דירקטוריון, ראו תקנה 46 לתקנון.

6.4.5 לפירוט הוראות התקנון בדבר הסדרי פטור, ביטוח והתחייבות לשיפוי דירקטורים ונושאי משרה, ראו תקנות 49 ו-50 לתקנון.

6.5 הוראות הסכם בעלי המניות ביחס למינוי דירקטורים לדירקטוריון החברה

במסגרת הסכם בעלי המניות מיום 21 בדצמבר 2017 בין בנה"ז מצלאוי ומר קנפער, נקבע, הין היתר כי כל אחד מבנה"ז מצלאוי וקנפער ימנו כמות זהה של דירקטורים לדירקטוריון החברה. במסגרת ההסכם נקבע כי מר סמיר מצלאוי יכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה בעוד קנפער יכהן כדירקטור ויהיה אחראי מטעם הדירקטוריון על הפיתוח העסקי של החברה, לפרטים נוספים אודות הוראות הסכם בעלי המניות ראו סעיף 2.4 לתשקיף המדף².

6.6 פרטים נוספים

6.6.1 משרדה הרשום של החברה

דרך רפאל איתן 1 קרית אונו 5551457

6.6.2 עורכי הדין של החברה להנפקה

¹ אשר פורסם על ידי החברה ביום 5 ביוני 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-044901).

² במסגרת הסכם בעלי המניות הקודם, אשר למועד תשקיף מדף זה לא נכנס לתוקפו הוסכם בין בנה"ז מצלאוי לבין קנפער כי מבלי לגרוע מביצוע ניהולה השוטף של החברה על ידי מנהל החברה ונושאי המשרה שלה, תוקם ועדה ניהולית שתורכב משני נציגים, אחד מטעם בנה"ז מצלאוי ואחד מטעם מר קנפער ("הועדה הניהולית"). הועדה הניהולית תתכנס על בסיס שוטף ועל-פי הצורך ולפחות אחת לחודש. רשימת הנושאים אשר ביצועם ידרוש את אישורה של הועדה הניהולית מראש ובכתב הינה כדלקמן: (א) פרויקטים של ייזום נדל"ן למגורים - רכישת קרקעות, התחלת פרויקטים של פינוי-בינוי וקבלת החלטות מהותיות בקשר עם אותם פרויקטים לאורך חיי הפרויקטים הנ"ל; (ב) פרויקטים של ייזום נדל"ן אחר (שאינו למגורים) - קניית נכסים חדשים, פיתוח נכסים קיימים, מכירת נכסים קיימים; (ג) שינויי כח אדם בחברה; (ד) מימון - התקשרויות בהסכמי ליווי, הלוואות וכיוצא"ב; (ה) הנפקה לציבור - גיוס חוב / הון. אין באמור בכדי להוות רשימה ממצה של הנושאים בהם תהא רשאית הועדה הניהולית לדון ולקבל החלטות, ובמידת הנדרש, יתווספו בהסכמת הצדדים, נושאים נוספים אשר יהיו בתחום אחריותה של הועדה הניהולית. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהוראות ו/או דרישות הדין בנוגע לאורגנים המוסמכים של החברה לצורך קבלת ההחלטות האמורות. לתנאים לכניסתו של הסכם בעלי המניות הקודם לתוקף ראו סעיף 2.4 לפרק 2 לתשקיף מדף זה.

ציטבר גלאור ושות' עורכי דין, מגדל WE, דרך מנחם בגין 150 תל אביב.

6.6.3 רואי החשבון של החברה

קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון, דרך מנחם בגין 144, תל אביב.

פרק 7 - בעלי עניין בחברה

7.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

7.1.1 להלן נתונים אודות תגמולים¹ שניתנו לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה לכל אחד מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על ידי החברה ובין אם ניתנו על ידי אחר והן לפירוט הסכומים ששולמו לדירקטורים בחברה בתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ, 2020 ובשנים 2019 ו-2018:

7.1.1.1 התגמולים שניתנו על-ידי החברה או על-ידי אחר לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2020 (באלפי ש"ח):

סה"כ	תגמולים אחרים		תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר**	ריבית/דמי שכירות	אחזקת רכב	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר*	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
825	-	-	62	-		263	-	500 ³	-	42.45%	100%	יו"ר דירקטוריון	סמיר מצלאוי ²
683	73	-	24	-	-	-	-	385	201	-	100%	מנכ"ל	ערן מזור ²
153	27	-	18		-		-	-	108	4.63%	100%	סמנכ"ל קשרי בנקים וגזברית החברה	קלרה מצלאוי ²
183	48		15						120	-	100%	סמנכ"ל כספים	טל לוי ²

¹ "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד.

² לפירוט תנאי כהונתם והעסקתם של גב' קלרה מצלאוי וה"סמיר מצלאוי, וערן מזור, טל לוי ודוד עגימי ראו תקנה 21 בפרק ד' (דוח פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 כפי שפורסם ביום 22 במרץ, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-028047 ("דוח פרטים נוספים 2019"), אשר המידע על-פיו מובא בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

³ ראו פסקה 7.1.1.2 להלן.

184	47		16						121	-	100%	סמנכ"ל הנדסה ותכנון	דוד עגמי ²
-----	----	--	----	--	--	--	--	--	-----	---	------	---------------------------	--------------------------

* רכיב השכר הנקוב לעיל הינו שכר היסוד.

** כולל הפרשות סוציאליות וגילום שווי רכב.

7.1.1.2 ביום 29 במרץ 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בהמשך לאישור ועדת הביקורת (בשבתה כועדת תגמול) והדירקטוריון, הארכת ההתקשרות עם מר סמיר מצלאוי למתן שירותי ניהול כיו"ר הדירקטוריון, בתנאים כפי שפורטו בתקנה 21א(1) לדוח פרטים נוספים 2019, והענקת מענק חד פעמי, למר מצלאוי, בחריגה ממדיניות התגמול של החברה, כמפורט בתקנה 21 לדוח פרטים נוספים 2019. ביום 21 ביולי 2020 זימנה החברה אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה, אשר עתידה להתכנס ביום 26 באוגוסט 2020 לאישור מתן מענק חד פעמי למר מצלאוי, חלף המענק האמור לעיל, כמפורט בדוח מיידי של החברה מיום 21.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-070744), אשר המידע על פיו מובא בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

7.1.1.3 ביום 29 במרץ 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בהמשך לאישור ועדת הביקורת (בשבתה כועדת תגמול) והדירקטוריון החברה, עדכון לתנאי העסקתו של מר ערן מזור, כמפורט בתקנה 21א(2) לדוח פרטים נוספים 2019.

7.1.1.4 לפרטים אודות החלטות האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 29 במרץ 2020, האמורה לעיל ראו דוח מיידי של החברה מיום 11 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-014979), דוח מיידי מתקן של החברה מיום 16.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-025197) ודוח מיידי של החברה מיום 29.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-031743), אשר המידע על פיהם מובא בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

7.1.1.5 לפירוט התגמולים ששילמה החברה בכל אחת מהשנים 2019 ו-2018 לכל אחד מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על-ידי החברה ובין אם ניתנו על-ידי אחר והן לפירוט הסכומים ששולמו לדירקטורים בחברה, ראו תקנה 21 בדוח פרטים נוספים 2019 ותקנה 21 בפרק ד' (דוח פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 כפי שפורסם ביום 31 במרץ, 2018 (מס' אסמכתא:) ("דוח פרטים נוספים 2018"), אשר המידע על פיהם מובא בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

7.1.2 גמול דירקטורים

7.1.2.1 גמול דירקטורים והוצאות נלוות ששולמו על ידי החברה בגין שלושת החודשים הראשונים לשנת 2020, למי שהיו בתקופה זו דירקטורים של החברה הסתכמו בכ-⁴⁷⁹ אלפי ש"ח.

7.1.2.2 לפירוט הוראות בדבר הגמול לו זכאים הדירקטורים בחברה, לרבות סך העלות הכוללת של שכר הדירקטורים, כולל הוצאות נלוות, שאינן חורגות מן המקובל, שנזקפו בדוחות הכספיים של החברה בשנים 2019 ו-2018, ראו תקנה 21 בדוח פרטים נוספים 2019 ותקנה 21 בדוח פרטים נוספים 2018, בהתאמה, אשר המידע על-פיהם מובא בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

7.2 מדיניות תגמול לנושאי משרה בכירה

ביום 28 באוקטובר, 2014 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול לנושאי המשרה בה. לפרטים אודות מדיניות התגמול אשר אומצה על-ידי החברה ראו דוח מיידי של החברה מיום 22 בספטמבר, 2014 (מספר אסמכתא: 2014-01-162978) ודוח מתקן מיום 6 באוקטובר, 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-171987), אשר המידע על פיהם מובאים בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה. ביום 29 במרץ 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה עדכון למדיניות התגמול האמורה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 11 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-014979), דוח מיידי מתקן של החברה מיום 16.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-025197) ודוח מיידי של החברה מיום 29.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-031743), אשר המידע על פיהם מובא בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

7.3 עסקאות עם בעלי שליטה

7.3.1 לפירוט, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעלי השליטה או שלבעלי שליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה התקשרו בהן במהלך השנים 2019 ו-2018 ובמהלך התקופה שהחלה ביום 1.1.2020 וסיומה במועד התשקיף או שהן עדיין בתוקף במועד התשקיף, ראו תקנה 22 ו-29א לדוח פרטים נוספים 2019 ולדוח פרטים נוספים 2018, אשר המידע על-פיהם מובא בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

7.3.2 נוהל עסקאות זניחות

לפרטים בדבר נוהל עסקאות זניחות שאומץ על-ידי דירקטוריון החברה, ראו ביאור 25(ד)(7) לדוחות הכספיים שבפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2019 אשר המידע על-פיו מובא בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

⁴ סכום זה אינו כולל תשלומים המשולמים לדירקטורים סמיר מצלאוי ואליהו קנפער. לפרטים ראו סעיף 7.3 להלן.

7.3.3 תיחום פעילות

במסגרת הסכם הניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בשליטתו של מר סמיר מצלאוי, ואושר באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לאחרונה, ביום 29 במרץ 2020 התחייב מר סמיר מצלאוי להודיע לחברה על כל הזדמנות עסקית אשר יש לה קשר כלשהו לעיסוקה של החברה, ולא לייחד לעצמו או לכל אדם אחר ו/או חברה אחרת הזדמנות עסקית כאמור, במקביל למתן השירותים על-ידו, במישרין או בעקיפין, אלא אם ניתן על כך אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בכתב ומראש, וזאת בנוסף ומבלי לגרוע מחובותיו על-פי דין כלפי החברה כנושא משרה בחברה⁵.

במסגרת התקשרות החברה עם מר קנפולר כמנהל פיתוח עסקי, מטעם דירקטוריון החברה, אשר אושרה לאחרונה על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 10 בדצמבר 2018, ולאור העובדה שלמר קנפולר עיסוקים בתחום הנדלין לא רק באמצעות החברה, התחייב מר קנפולר כלפי החברה לתיחום פעילות, באופן שכל עוד לא יוסכם אחרת על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, הוא לא יעסוק בייזום בנייה למגורים אלא בדרך של גיבוש קבוצות רכישה (לרבות קבוצות רכישה במסגרת פינוי בינוי) וכן לא יפעל בשום מקרה (לרבות לא בדרך של גיבוש קבוצות רכישה מכל סוג שהוא) בערים בת ים וקרית אונו. מר קנפולר התחייב להגיש לחברה מידי 6 חודשים הצהרה על עמידתו בתיחום הפעילות כאמור לעיל.

7.4 הסדרי פטור, שיפוי וביטוח

7.4.1 לפירוט בדבר הסדרי שיפוי וביטוח לנושאי משרה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה ו/או קרוביהם, ראו תקנה 29א' ס"ק א' ו-ב' לדוח פרטים נוספים 2019, אשר המידע על פיו מובא בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

7.4.2 לפירוט בדבר הסדרי פטור לנושאי משרה, למעט לדירקטורים ונושאי משרה שהינם בעלי שליטה ו/או קרוביהם, ראו תקנה 29א' ס"ק ב' לדוח פרטים נוספים 2019, אשר המידע על-פיו מובא בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

7.5 החזקת מניות על ידי בעלי עניין

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בחברה בניירות הערך של החברה למועד פרסום תשקיף מדף זה ובשניים עשר חודשים שקדמו לו, ראו פרק 2 לתשקיף המדף.

⁵ לפרטים, ראו דוח מיידי (מתוקן) בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה מיום 16 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-025197) ודוח מיידי מיום 11 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-014979), אשר המידע על פיהם מובא להלן על דרך ההפניה.

פרק 8 - דוחות כספיים

8.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף מדף זה

בהתאם לתקנה 60ב, 60ד ותקנה 6ב של תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי התשקיף"), בתשקיף זה נכללים, על דרך ההפניה, הדוחות הכספיים הבאים:

8.1.1 דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2019

הדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31.12.2019, אשר פורסמו ביום 22 במרץ, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-028047) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2019").
לפרטים, ראו פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2019.

8.1.2 דוחות כספיים ליום 31 במרץ, 2020

הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 31 במרץ, 2020 אשר פורסמו ביום 28 במאי, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-054567) (להלן: "הדוח הרבעוני לשנת 2020").

8.2 דוחות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי הנכללים בתשקיף מדף זה

בהתאם לתקנה 60ה ותקנה 6ב לתקנות פרטי התשקיף, בתשקיף זה, נכללים, בדרך של הפניה, דוחות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, כדלקמן:

8.2.1 הצהרות המנהלים (המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים) בהתאם לתקנה 9ב(ד) לתקנות הדוחות כפי שצורפו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2019. לפרטים נוספים, ראו חלק ה' לדוח התקופתי לשנת 2019.

8.2.2 הצהרות המנהלים (המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים) בהתאם לתקנה 38ג(ד) לתקנות הדוחות כפי שצורפו במסגרת הדוח הרבעוני לשנת 2020. לפרטים נוספים, ראו הדוח הרבעוני לשנת 2020.

8.3 דוחות מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון הנכללים בתשקיף מדף זה

בהתאם לתקנה 60א1 ותקנה 6ב לתקנות פרטי התשקיף, בתשקיף זה, נכללים, בדרך של הפניה, דוחות מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון, לפי תקנה 9ד לתקנות הדוחות, כדלקמן:

8.3.1 מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר, 2019. לפרטים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 22 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-028050).

8.3.2 מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון ליום 31 במרץ, 2020. לפרטים, ראו דוח מיידי של החברה מיום 28 במאי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-054570).

8.4 מכתב הסכמה רואה חשבון המבקר של החברה

לתשקיף זה מצורף מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה, בו נכללת הסכמתו לכלול בתשקיף זה, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואה החשבון המבקר לכל אחד מהדוחות המנויים בסעיף 8.1. מכתב ההסכמה כאמור רצ"ב ומסומן בתשקיף זה **כנספח א'** לפרק 8 זה.

בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף מצורף לתשקיף זה דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2020, קרי: מיום 27 במאי 2020 ועד למועד הסמוך לפרסום תשקיף מדף זה. דוח אירועים כאמור נכלל **בנספח ב'** לפרק 8 זה.

נספח א'

מכתב הסכמה מרואה החשבון המבקר

5 באוגוסט, 2020

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת מצלאוי חברה לבנין בע"מ ("החברה")

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף המדף של החברה המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט, 2020

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף המדף של החברה המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2020:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במרס, 2020 על הדוחות על המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר, 2019 ו-2018 ועל הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי, 2020 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
5 באוגוסט, 2020

נספח ב'

דוח אירועים

בתקופה לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2020; קרי: מיום 27 במאי, 2020 ועד סמוך למועד פרסום תשקיף זה, לא אירעו אירועים מהותיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 56א לתקנות פרטי התשקיף ובהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף למעט כמפורט להלן:

בהמשך לאמור בתקנה 21 (א)(1) בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019, ביום 21 ביולי 2020 זימנה החברה אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה, אשר עתידה להתכנס ביום 26 באוגוסט 2020 לאישור מתן מענק חד פעמי למר מצלאוי, חלף המענק שאושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 29.3.2020, כמפורט בדוח מיידי של החברה מיום 21.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-070744), אשר המידע על פיו מובא בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

בהמשך לאמור בסעיף 3.5.1 בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2019 שעניינו פרויקט בהקמה מהותי מאוד - פרויקט מתחם "עלית" ("הפרויקט") - בחודש יוני 2020 הגישה נציגות הבית המשותף של הפרויקט ("הנציגות") תביעה כנגד החברה ושותפיה בפרויקט בגין ליקויי בניה/תוספות בפרויקט בסכום של כ- 2,051 אלפי ש"ח ובחודש יולי 2020 הגישה הנציגות תביעה נגד החברה וחברת הניהול של הפרויקט בגין חסרים בדמי ניהול בגין נכסי החברה בפרויקט, בסכום של 984 אלפי ש"ח. החברה נערכת להגשת כתבי הגנה בתביעות אלה. להערכת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי התביעות האמורות להתקבל נמוכים.

תאריך: 5 באוגוסט, 2020

טל לוי
סמנכ"ל כספים

ערן מזור
סמנכ"ל

סמיר מצלאוי
יו"ר הדירקטוריון

פרק 9 - פרטים נוספים

9.1 חוות דעת עורך דין

ZITVAR, GALOR & Co., LAW OFFICES

ציטבר, גלאור ושות', עורכי דין

We TLV Tower, 150 Begin Rd., Tel Aviv, ISRAEL

מגדל We, דרך מנחם בגין 150, תל אביב 6492105

Fax: (972-3) 6127779 פקס:

e-mail: ronens@zitvar.com

Tel: (972-3) 6127778 טל:

RONEN ZITVAR
YAACOV GALOR (GALEA)
EYAL REGEV
ZOHAR HADAR
DROR KARNY
SIVAN BEN MEIR

רונן ציטבר
יעקב גלאור (גלאה)
אייל רגב
זוהר הדר
דרור קרני
סיון בן מאיר

5 באוגוסט 2020

לכבוד
מצלאוי חברה לבנין בע"מ
דרך רפאל איתן 1
קרית אונו 5551457

ג.א.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של מצלאוי חברה לבנין בע"מ

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

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

רונן ציטבר, עו"ד זוהר הדר, עו"ד

ציטבר, גלאור ושות', עורכי דין

9.2 הוצאות הנפקה

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

9.1.2 פרט לאמור לעיל, לא שילמה החברה ולא קיבלה על עצמה התחייבות לשלם עמלה על ניירות ערך המוצעים על פי תשקיף מדף זה.

9.3 הקצאת ניירות שלא בתמורה מלאה במזומנים

החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך בשנתיים האחרונות בתמורה שאינה כולה במזומנים.

9.2 עיון במסמכים

העתקים מתשקיף מדף זה, מההיתר לפרסומו וכן העתק מכל דוח, אישור או חוות דעת או הכלולים בתשקיף מדף זה, עומדים לעיון במשרדה הרשום של החברה, בשעות העבודה הרגילות. בנוסף, עותק מתשקיף המדף מפורסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך,

שכתובתו : www.magna.isa.gov.il

פרק 10 - חתימות

החברה

מצלאוי חברה לבנין בע"מ

הדירקטורים

סמיר מצלאוי

אליהו קנפער

יחזקאל כהן

יצחק נפתלין

אהרון אקסול

מירב עמיר בן-אבי

בועז בנאי
