

תשקיף מדף של ארנה סטאר גרופ בע"מ

(בתשקיף זה: "החברה")

מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל: (א) להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין – מניות רגילות של החברה, מניות בכורה¹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים; וכן (ב) כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי.

*

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

*

גורמי הסיכון העלולים להשפיע מהותית על תוצאות הפעילות של החברה הינם כדלקמן: מצב המשק בישראל; המצב הביטחוני בישראל; תנודות במדד המחירים לצרכן; שיעור הריבית במשק; שינויים בשער החליפין של דולר ארה"ב; קשיי מימון וגיוס הון; התפשטות נגיף הקורונה; ירידה בביקוש לשטחי השכרה ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים; כושר התשלום של שוכרים; ירידה בדמי שכירות עקב הגברת התחרות; הצפה בנחל הגעתון; אפשרות להפקעת קרקע בקזחסטאן. לגורמי הסיכון המפורטים לעיל ראו סעיף 24, בפרק א' לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2020, שפרסמה החברה ביום 24 במרס 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-044169) ("הדו"ח התקופתי לשנת 2020"), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד התשקיף, למעט מגבלות מכוח הדין, לא חלות על החברה מגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנד על-ידי החברה.

עותק מהתשקיף עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ www.tase.co.il.

תאריך התשקיף: 17 בנובמבר 2021

¹ הנפקה של מניות בכורה תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו והוראות הדין.

תוכן העניינים

עמוד

1-א	מבוא	1.
1-א	הגדרות	1.1
1-א	כללי	1.2
2-א	היתרים ואישורים	1.3
3-א	הון מניות	1.4
1-ב	הון המניות של החברה	2.
1-ב	הון מניות רשום ומונפק לתאריך התשקיף	2.1
1-ב	השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים האחרונות	2.2
1-ב	החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה	2.3
2-ב	שער מניות החברה הרשומות למסחר במועד התשקיף	2.4
3-ב	הקצאות הון פרטיות בשלוש השנים האחרונות	2.5
5-ב	הזכויות הנלוות למניות החברה	2.6
5-ב	הוראות נוספות מתקנון החברה	2.7
1-ג	תיאור עסקי החברה	3.
1-ד	דוח דירקטוריון ליום 30.06.2021	4.
1-ה	פרטים בדבר חברות בנות וחברות קשורות	5.
1-ה	ריכוז נתונים אודות חברות מוחזקות	5.1
1-ה	תוצאות פעילותן של חברות בנות וקשורות לפי הדוחות הכספיים	5.2
2-ה	הכנסות החברה מחברות בנות וחברות קשורות	5.3
2-ה	פירוט מחזיקים בחברות בנות ובחברות קשורות של החברה	5.4
2-ה	פרטים אודות פעילותן של החברות הבנות והחברות הקשורות של החברה	5.5
1-ו	ניהול החברה	6.

1-ו	הדירקטורים של החברה	6.1
1-ו	נושאי משרה בכירה (למעט דירקטורים)	6.2
1-ו	תמצית הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון	6.3
1-ו	פרטים נוספים	6.4
1-ז	בעלי עניין בחברה	7.
1-ז	ריכוז תגמולים לנושאי משרה בכירה ולבעלי עניין בחברה	7.1
1-ז	עסקאות עם בעל השליטה בחברה	7.2
1-ז	החזקות בעלי עניין בחברה	7.3
2-ז	פירוט החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירים של החברה בחברות בנות וחברות קשורות של החברה	7.4
1-ח	דוחות כספיים ליום 30.06.2021 מכתב הסכמה של רו"ח המבקר דוח אירועים	8.
1-ט	פרטים נוספים	9.
1-ט	חוות דעת משפטית	9.1
2-ט	דמי עמילות בקשר לניירות ערך	9.2
2-ט	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים	9.3
3-ט	הערכות שווי ומכתב הסכמה של מעריך השווי	9.4
3-ט	עיון במסמכים	9.5
1-י	חתימות	10.

פרק 1 – מבוא

- 1.1. **הגדרות**
- 1.1.1. "הבורסה" – הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
- 1.1.2. "דוח חציוני לשנת 2021" – הדוח החציוני לשנת 2021, שפרסמה החברה ביום 19 באוגוסט 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-067873).
- 1.1.3. "הדו"ח התקופתי לשנת 2020" – הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2020, שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-044169);
- 1.1.4. "הדו"ח התקופתי לשנת 2019" – הדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2019, שפרסמה החברה ביום 26 באפריל 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-041649);
- 1.1.5. "החברה" – ארנה סטאר גרופ בע"מ;
- 1.1.6. "חוק החברות" – חוק החברות, התשנ"ט-1999;
- 1.1.7. "חוק ניירות ערך" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
- 1.1.8. "תקנות הצעת מדף" – תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005;
- 1.2. **כללי**
- החברה התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 12 בנובמבר 1992, בשם גל מנופים פיננסים בע"מ, ביום 3 בדצמבר 1992 שונה שם החברה למנופים פיננסיים לישראל (מפל) בע"מ וביום 31 באוגוסט 2014 שונה שם החברה לשמה הנוכחי. בחודש דצמבר 1992 הפכה החברה לחברה ציבורית, כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), ומאותו מועד נסחרות מניותיה בבורסה.
- 1.3. **היתרים ואישורים**
- 1.3.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין לפרסום תשקיף מדף זה.
- תשקיף זה הינו תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א לחוק ניירות ערך, והצעת ניירות ערך על פיו, אשר אינם מוצעים במועד זה, תיעשה על פי דו"חות הצעת מדף אשר יוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף, בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לכל הצעה ("דו"ח הצעת מדף").
- 1.3.2. **אין בהיתר 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.**
- 1.3.3. הבורסה נתנה אישור עקרוני המתייחס לרישומם למסחר של מניות החברה, מניות בכורה, אגרות חוב שאינן להמרה, אגרות חוב להמרה למניות החברה, כתבי אופציה למימוש למניות החברה, כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב, כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים ("ניירות הערך"), כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי שיוצעו באמצעות דו"חות הצעת מדף ("האישור העקרוני").
- אין לראות באישור העקרוני האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף המדף או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך שיוצעו על פי תשקיף המדף באמצעות דו"ח הצעת מדף**

1.3.4.

מתן האישור העקרוני בקשר עם ניירות הערך אשר יוצעו (אם יוצעו) על פי דו"חות הצעת מדף אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך למסחר, והרישום למסחר של ניירות הערך, יהיה כפוף לקבלת אישור לרישום ניירות ערך למסחר על פי דו"ח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

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

הון החברה

1.4.

הון המניות הרשום והון המניות המונפק והנפרע של החברה

1.4.1.

הון המניות הרשום של החברה כולל 1,500,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת. הון המניות המונפק והנפרע של החברה (לרבות בדילול מלא) כולל 1,420,940,503 מניות רגילות בנות 0.01 ₪ כל אחת.

מרכיבי ההון העצמי של החברה ליום 30.06.2021

1.4.2.

הון עצמי ליום 30 ביוני 2021 (באלפי ש"ח)	
73,900	הון מניות המיוחס לבעלי המניות
(26,148)	זכויות שאינן מקנות שליטה
47,752	סך הכל הון

פרק 2 – הון המניות של החברה והמחזיקים בו

2.1 הון מניות רשום ומונפק לתאריך התשקיף

הון המניות הרשום של החברה הוא 15,000,000 ש"ח, מחולק ל- 1,500,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.

הון המניות המונפק והנפרע של החברה למועד התשקיף הוא 14,209,405.03 ש"ח מחולק ל- 1,420,940,503 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.

2.2 השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים האחרונות

בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף לא חלו שינויים בהון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה.

2.3 החזקות בעלי עניין בניירות ערך 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 התשקיף¹ ובמועד שקדם לו בשנים עשר חודשים, ראה דוחות מידיים של החברה בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 1 במרץ 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-024792), אשר האמור בו מובא כאן על דרך הפנייה. כמו כן, ראה דיווחים מידיים מיום 18 במאי 2021 ומיום 8 במרץ 2021 (אסמכתאות: 2021-01-027064 ו-2021-01-029226, בהתאמה), אשר האמור בהם כלול להלן על דרך ההפניה.

2.3.2 השליטה בחברה – למיטב ידיעת החברה ומנהליה, בעלת השליטה בחברה הינה חברת יחיאל אבו – חברה לבנין בע"מ ("חברת אבו"), חברה פרטית בשליטת מר צחי אבו. מר צחי אבו וחברת אבו מחזיקים 922,380,696 מניות רגילות של החברה המהוות 64.91% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

2.4 שער מניית החברה בבורסה

2.4.1 מניית החברה

להלן נתונים על השער הגבוה והנמוך (באגורות) של מניות החברה החל מיום 1 בינואר 2019 ועד סמוך לפני פרסום תשקיף זה (בערכים נומינליים):

2019		2020		2021 ^(*)		
תאריך	השער	תאריך	השער	תאריך	השער	
25/12/2019	6.9	01/01/2020	6.7	8/11/2021	30.8	שער גבוה
01/01/2019	1.7	26/10/2020	3.1	03/01/2021	3.3	שער נמוך

(*) עד ליום 9 בנובמבר 2021. השערים המצוינים לעיל הינם ביחס למחיר מניית החברה בבורסה.

¹ בהתאם למידע שהועבר לחברה על ידי בעלי העניין בה, נכון ליום 19 באוגוסט 2021.

הזכויות הנלוות למניות החברה**2.5**

הזכויות הנלוות למניות החברה קבועות בהוראות תקנון החברה, כפי שפורסם בדוח מיידי מיום 19 במאי 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-027577). ניתן לעיין בנוסח המלא של תקנון החברה כפי שפורסם במערכת המגני"א באתר www.isa.gov.il. המידע בסעיף זה מובא על דרך ההפניה.

- 2.5.1 לפירוט הוראות התקנון בדבר זכויות המניות, לרבות הזכויות לקבלת הודעות על אסיפת בעלי מניות, זכות השתתפות והצבעה ראו תקנות 13, 65, 77-78 לתקנון.
- 2.5.2 לפירוט הוראות התקנון בדבר מניין חוקי באסיפות בעלי מניות ראו תקנה 113 לתקנון.
- 2.5.3 לפירוט הוראות התקנון בדבר דיבידנדים ומניות הטבה ראו תקנות 164 - 166 לתקנון.
- 2.5.4 לפירוט הוראות התקנון בדבר זכויות בפירוק ראו תקנות 176-177 לתקנון.
- 2.5.5 לפירוט הוראות התקנון בדבר מספר הדירקטורים, דרך מינויים, משך כהונתם, סיום כהונתם, מילוי מקומם ושכרם ראו תקנות 97-105 לתקנון.
- 2.5.6 לפירוט הוראות התקנון בדבר העברת מניות ראו תקנות 43-45 לתקנון.
- 2.5.7 לפירוט הוראות התקנון בדבר הגדלת הון, איחוד הון, חלוקה והקטנת הון ראו תקנות 52-53 לתקנון החברה.
- 2.5.8 לפירוט הוראות התקנון בדבר הקצאת מניות ראו תקנות 14-19 לתקנון.
- 2.5.9 לפירוט הוראות התקנון בדבר שינוי הזכויות הנלוות למניה ראו תקנה 13 לתקנון².

² ככל שתבקש החברה להנפיק בעתיד מניות בכורה, תפעל החברה לעדכון הוראות תקנון החברה הרלוונטיות, תוך התאמתן לחברה המבקשת להנפיק מניות בכורה.

פרק 3 – תיאור עסקי החברה

3.1 בהתאם לתקנה 44(א1) ותקנה 6 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, החברה מפנה לפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי, המובא כאן על דרך ההפניה.

3.2 פרטים נוספים בקשר עם הנכסים המהותיים של החברה

להלן פירוט אודות דמי שכירות כאחוז מפדיון בנכסי החברה המהותיים, בתקופה של 1-8.2021:

מסך אחוז (%) מסך ההכנסות	סה"כ הכנסות	מספר שוכרים בנכס החברה בנהריה	מספר שוכרים בנכס החברה באשדוד	
30.80	10,813,368	10	43	לא מדווחים פדיון
8.68	3,047,626	17	6	מתחת ל- 5%
29.03	10,190,358	23	32	מעל ל- 5% ומתחת ל- 10%
29.82	10,468,044	19	33	מעל 10% ומתחת ל- 20%
1.66	584,428	1	3	מעל 20%
100	35,103,824	70	117	סה"כ

פרק 4 – דוח דירקטוריון ליום 30.06.2021

בהתאם לתקנה 44(א1) ותקנה 6ב לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, החברה מפנה לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה כפי שנכלל בדו"ח התקופתי. המידע הכלול בדוח האמור, מובא כאן על דרך ההפניה.

פרק 5 – פרטים בדבר חברות בנות וחברות קשורות

5.1. ריכוז נתונים אודות חברות מוחזקות

לפרטים בדבר החזקות החברה בחברות בנות וחברות קשורות, היקף השקעת החברה בהן והלוואות וערבויות שהעמידה החברה לכל אחת מהן, ראו ביאור 20 לדו"ח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 בפרק ג' לדו"ח התקופתי לשנת 2020 וכן תקנה 11 לפרק ד' לדו"ח התקופתי לשנת 2020.

5.2. תוצאות פעילותן של חברות בנות וקשורות מהותיות לפי הדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)

הון עצמי			רווח (הפסד) אחרי מס			רווח (הפסד) לפני מס			שם החברה
31.12.2019	31.12.2020	30.6.20201	2019	2020	תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2021	2019	2020	תקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2021	
28,939	27,513	27,982	11,285	1,274	613	11,236	1,279	613	מאקפל תעשיות בע"מ
(458,656)	(454,024)	(453,491)	(9,924)	(9,924)	1,799	3,295	2,895	1,799	אס.אל.אס מפרשים בע"מ
383,139	381,876	199,275	37,560	(1,263)	7,374	48,631	1,516	11,399	סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ

הכנסות החברה מחברות בנות וחברות קשורות (באלפי ש"ח)

5.3.

לפרטים בדבר הכנסות החברה מחברות בנות וחברות קשורות לשנים 2020 ו-2019, ראו תקנה 13 בפרק ד' לדו"ח התקופתי לשנת 2020 ולדו"ח התקופתי לשנת 2019, המובאים כאן על דרך ההפניה.

להלן פרטים אודות הכנסות החברה מחברות בנות וחברות קשורות נכון ליום 30.6.2021 :

שם החברה	רווח (הפסד) נקי	רווח (הפסד) כולל	דיבידנד שקיבלה החברה	דמי ניהול שקיבלה החברה	הכנסות מריבית לחברה
מאקפל תעשיות בע"מ	613	613	-	-	-
אס.אל.אס מפרשים בע"מ	1,799	1,799	-	-	2,256
סטאר סנטר מנופים אשדוד בע"מ	7,374	7,374	190,000	2,330	-

פירוט מחזיקים בחברות בנות ובחברות קשורות של החברה

5.4.

לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, בסמוך למועד התשקיף, בחברות הבנות ובחברות הקשורות של החברה, אין בעלי מניות המחזיקים למעלה מ-25% מהון המניות המונפק, או מכוח ההצבעה שלהן או מהסמכות למנות בהן דירקטורים (לפרטים ראו תקנה 11 בפרק ד' לדו"ח התקופתי לשנת 2020).

לפירוט אודות פעילותן של החברות הבנות והחברות הקשורות של החברה ראו בפרק א' לדו"ח התקופתי לשנת 2020, המובא כאן על דרך ההפניה.

5.5.

פרק 6 – ניהול החברה

הדירקטורים ונושאי המשרה הבכירה של החברה

6.1

לפרטים אודות הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה ואודות נושאי המשרה בחברה, ראו דיווח מיידי מיום 8 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-036655), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

נושאי משרה בכירה בחברה

6.2

לפרטים אודות כישוריהם, ניסיונם והידע של נושאי המשרה בחברה, ראו דיווחים מיידיים מיום 8 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-036622 ו- 2021-01-036643), אשר האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה. לפרטים אודות המבקר הפנימי של החברה, ראו תקנה 26א לפרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד, בדוח התקופתי לשנת 2020.

תמצית הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון

6.3

הוראות תקנון ההתאגדות של החברה בנושא דירקטוריון החברה, קבועות בתקנון החברה כפי שפורסם בדוח מיידי מיום 19 במאי 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-027577) (להלן בסעיף זה: "התקנון"). ניתן לעיין בנוסח המלא של תקנון החברה כפי שפורסם במערכת המגני"א באתר www.isa.gov.il. המידע בסעיף 6.2 זה מובא כאן על דרך ההפניה.

לפירוט הוראות התקנון בדבר מספר הדירקטורים, דרך מינויים, משך כהונתם, סיום כהונתם, מילוי מקומם ושכרם ראו תקנות 97-105 לתקנון.

6.3.1

לפירוט הוראות התקנון בדבר סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו ראו תקנות 94-96 לתקנון.

6.3.2

לפירוט הוראות התקנון בדבר אופן פעולת הדירקטוריון ראו תקנות 106-123 לתקנון.

6.3.3

לפירוט הוראות התקנון בדבר ועדות הדירקטוריון ראו תקנות 134 - 140 לתקנון.

6.3.4

לפירוט הוראות התקנון בדבר פטור, ביטוח והתחייבות לשיפוי דירקטורים ונושאי משרה ראו תקנות 178 - 180 לתקנון.

6.3.5

מורשי חתימה עצמאיים בחברה

6.4

נכון למועד התשקיף, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

פרטים נוספים

6.5

משרד מיתר עורכי דין, רחוב אבא הלל 16, רמת גן	עורכי הדין לתשקיף זה:
ברזלי ושות', רואי חשבון הר חוצבים, רח' הרטום 19, ירושלים	רואי חשבון:
רח' ז'בוטינסקי 45, אשדוד	משרדה הרשום של החברה:

פרק 7 - בעלי עניין בחברה

7.1. ריכוז תגמולים לנושאי משרה בכירה ולבעלי עניין בחברה

7.1.1. תגמולים בגין שנת 2019 ושנת 2020

לפרטים אודות התגמולים שניתנו בגין השנים 2019 ו-2020 לכל אחד מארבעת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, ראו תקנה 21 בפרק ד' לדו"ח התקופתי לשנת 2020 ולדו"ח התקופתי לשנת 2019, המובאים כאן על דרך ההפניה.

7.1.2. תגמול ביחס לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30.6.2021 (באלפי ₪)

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים עובר שירותים ^(*)							פרטי מקבלי התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר ^(**)	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקות בהון התאגיד	משרה היקף	תפקיד	שם
397				27					100	270		90	מנכ"ל וסמנכ"ל כספים	מר רן ישראלי ¹
186									43	143		100	חשב	מר רועי סקרוצקי ²
142									34	108		100	מנהל חברת ליאור בקזחסטאן	מר אדיל בורלבייב
148														דירקטורים (במרוכז)

(*) סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה.

(**) הוצאות אחרות והוצאות רכב.

¹ מר רן ישראלי חדל לכהן כנושא משרה בחברה ביום 1 ביוני 2021.

² מר רועי סקרוצקי חדל לכהן כחשב החברה ביום 31 במאי 2021.

7.2. עסקאות עם בעל השליטה בחברה

- 7.2.1.** לפרטים, לפי מיטב ידיעתם של החברה והדירקטורים שלה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, או שהיה לו תוך שנתיים שקדמו לתאריך התשקיף או שהינן בתוקף לתאריך התשקיף, בעסקה שהחברה, או חברה בת שלה או חברה קשורה שלה, הן צד לה, ראו תקנה 22 בפרק ד' לדו"ח התקופתי לשנת 2019 ולדו"ח התקופתי לשנת 2020, המובאים כאן על דרך ההפניה.
- 7.2.2.** ביום 19 במאי 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה נטילת הלוואה מתאגיד בנקאי, אשר תשמש, בין היתר, לפירעון התחייבויות כלפי בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 14 באפריל 2021 וכן דוח תוצאות אסיפה כללית כאמור מיום 19 במאי 2021 (אסמכתאות: 2021-01-063906 ו-2021-01-027571, בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל להלן על דרך ההפניה.
- 7.2.3.** ביום 10 באוגוסט 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה את העדכון לתנאי הלוואות הבעלים ופירעון. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 6 ביולי 2021 וכן דוח תוצאות אסיפה כללית כאמור מיום 10 באוגוסט 2021 (אסמכתאות: 2021-01-049003 ו-2021-01-063637, בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל להלן על דרך ההפניה.
- 7.2.4.** לפרטים אודות ביטוח נושאי משרה, ראו תקנה 22(1) בפרק ד' לדו"ח התקופתי, המובא כאן על דרך ההפניה.
- 7.2.5.** לפרטים אודות כתבי פטור ושיפוי, ראו תקנה 22(2) בפרק ד' לדו"ח התקופתי, המובא כאן על דרך ההפניה.
- 7.2.6.** לפרטים בדבר הענקה של כתב פטור לדירקטורים שהינם בעלת השליטה בחברה או קרובה, ראה דוח זימון אסיפה כללית מיום 14 באפריל 2021 וכן דוח תוצאות אסיפה כללית כאמור מיום 19 במאי 2021 (אסמכתאות: 2021-01-063906 ו-2021-01-027571, בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל להלן על דרך ההפניה.

7.3. החזקות בעלי עניין בחברה

לפרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, בדבר ניירות ערך של החברה המוחזקים על ידי בעלי עניין ו/או נושאי משרה בכירה בסמוך למועד התשקיף³ ובמועד שקדם לו בשנים עשר חודשים, ראה דוחות מידיים של החברה בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 1 במרץ 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-024792), אשר האמור בו מובא כאן על דרך הפנייה. כמו כן, ראה דיווחים מידיים מיום 18 במאי 2021 ומיום 8 במרץ 2021 (אסמכתאות: 2021-01-027064 ו-2021-01-029226, בהתאמה), אשר האמור בהם כלול להלן על דרך ההפניה.

³ בהתאם למידע שהועבר לחברה על ידי בעלי העניין בה, נכון ליום 19 באוגוסט 2021.

פרק 8 – דוחות כספיים ליום 30.06.2021

8.1. בהתאם לתקנה 60ב ותקנה 6ב לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"), החברה מפנה לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2021 של החברה, כפי שנכללו בדו"ח התקופתי, לרבות הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה לאותו מועד (ביחד: "הדוחות הכספיים"). המידע הכלול בדוחות האמורים, מובא כאן על דרך ההפניה.

8.2. מצורף מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה, שבו נכללת הסכמתו של רואה החשבון המבקר לכלול בתשקיף המדף, לרבות בדרך של הפניה, את דוח רואה החשבון המבקר לדוחות הכספיים, כהגדרתם לעיל.

בהתאם לתקנה

8.3.

60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף לתשקיף המדף דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוח הכספי ליום 30 ביוני 2021, קרי מיום 19 באוגוסט 2021, ועד למועד פרסום תשקיף המדף.



Barzily & Co.

Certified Public Accountants

ברזלי ושות', רואי חשבון

ירושלים, 15 בנובמבר 2021

לכבוד
הדירקטוריון של -
ארנה סטאר גרופ בע"מ ("החברה")
רחוב ז'בוטינסקי 43, אשדוד

א.ג.נ.,

הנידון: תשקיף מדף של ארנה סטאר גרופ בע"מ המיועד להתפרסם בחודש נובמבר 2021

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

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 במרץ 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 24 במרץ 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020.
- (3) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 באוגוסט 2021 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2021 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (4) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 באוגוסט 2021 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2021 לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

בכבוד רב,

ברזלי ושות'
רואי - חשבון



דוח אירועים

בהתאם לתקנה 56 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטות התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט 1969

לא חלו אירועים לאחר תקופת הדיווח, כהגדרתם בכללי החשבונאות המקובלים, לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.2021, קרי מיום 19 באוגוסט 2021 ועד סמוך לפרסום התשקיף, למעט כמפורט להלן:

1. ביום 30 באוגוסט 2021 הודיעה החברה כי הודיעו מנהלי ב.ס.ר אירופה בע"מ למחזיקי אגרות החוב של ב.ס.ר אירופה בע"מ כי הצעת החברה קיבלה את תמיכת רוב מחזיקי אגרות החוב של ב.ס.ר אירופה בע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-072877).
2. ביום 12 בספטמבר 2021 דיווחה החברה כי חתמה על מזכר הבנות מחייב עם דורסל (ב.א.ז) בע"מ לשיתוף פעולה בקשר עם רכישת הזכויות בקניון My Mall בלימסול. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 12 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-077884).
3. ביום 12 בספטמבר 2021 הודיעה החברה כי הגישה הצעה מחייבת לרכישת חלקה של הפניקס חברה לביטוח בע"מ במתחם הסטאר סנטר באשדוד. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 12 בספטמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-078106).
4. ביום 13 באוקטובר 2021 הודיעה החברה כי נחתם מזכר הבנות מחייב בין מאקפל אירופה בע"מ, חברה בשליטת החברה (כ- 80%) לבין צד שלישי לפיו תמכור מאקפל אירופה בע"מ את מלוא החזקותיה ב-Lior Corporation LLP. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 13 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-087448).
5. ביום 13 באוקטובר 2021 הודיעה החברה אודות כינוס אסיפה מיוחדת של בעלי המניות שעל סדר יומה: (1) אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מר צחי אבו, בעל השליטה בחברה המכהן גם כדירקטור בחברה, כמנכ"ל החברה, לתקופה של שלוש שנים; (2) אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מר משה קראדי כיו"ר דירקטוריון פעיל; (3) מינוי מר דורון כוכבי כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים ראו זימון אסיפה מיום 13 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-087283).
6. ביום 21 באוקטובר 2021 הודיעה החברה על דחיית האסיפה המיוחדת של בעלי המניות ("האסיפה המיוחדת") לאור הוספת הנושאים שלהלן לסדר היום של האסיפה הכללית: (1) הגדלת הון המניות הרשום; (2) איחוד הון המניות של החברה; (3) תיקון תקנון החברה; (4) הקצאה פרטית לאבו יחיאל חברה לבנין בע"מ, בעלת השליטה בחברה ולמר ג'קי בן זקן. לפרטים נוספים ראו זימון אסיפה מיום 21 באוקטובר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-090445).
7. ביום 3 בנובמבר 2021 דיווחה החברה דיווח משלים לזימון האסיפה המיוחדת. עיקרי הפרטים שנוספו/הושלמו: (1) לנושא מס' 7 שעל סדר היום התווספה הקצאה פרטית גם למשקיעים מסווגים. כמו כן, נושא מס' 5 תוקן כך שאיחוד ההון הינו ביחס של 10:1. לפרטים נוספים ראו דוח משלים לזימון האסיפה מיום 3 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-093877).
8. ביום 4 בנובמבר 2021 דיווחה החברה כי אס.אל.אס מפרשים בע"מ, חברה בבעלות מלאה (100%) של החברה וצד ג' חתמו על הסכם אופציה לרכישת חלק מזכויות הבעלות של אס.אל.אס במגרש 19 בנהריה המשקפים את מלוא הזכויות למגורים במגרש הנ"ל. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 4 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-094375).

נִיר לַחִיאַנִי
סמנכ"ל הכספים

צחי אבו
מנכ"ל

משה קראדי
יו"ר דירקטוריון

פרק 9 – פרטים נוספים

9.1. חוות דעת משפטית

להלן חוות דעת משפטית שניתנה לחברה על ידי משרד עורכי הדין מיתר | עורכי דין:



16 בנובמבר 2021

לכבוד
ארנה סטאר גרופ בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 45
אשדוד

ג.א.נ,

הנדון: תשקיף מדף של ארנה סטאר גרופ בע"מ ("התשקיף")

בהתייחס לתשקיף שבנדון, הננו לחוות דעתנו כי הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף.

ספיר בר, עו"ד

תומר סלע, עו"ד

מיתר | עורכי דין

9.2. דמי עמילות בקשר לניירות ערך

בשנתיים האחרונות לא שילמה החברה ולא התחייבה לשלם עמלה כלשהי עבור חתימה או החתמה על ניירות ערך שלה או הפצתם.

9.3. הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים.

9.4. הערכות שווי

מצורף מכתב הסכמה של מעריך השווי, שבו נכללת הסכמתו של מעריך השווי לכלול בתשקיף המדף, לרבות בדרך של הפניה, את הערכות השווי אשר נכללו בדוח השנתי לחברה ליום 31 בדצמבר 2020.

9.5. עיון במסמכים

עותקי התשקיף וכן העתק מכל אישור, דו"ח או חוות דעת הנזכרים בתשקיף זה, ניתנים לעיון הציבור בשעות העבודה המקובלות במשרדי החברה ברח' ז'בוטינסקי 45, אשדוד. עותק מהתשקיף עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו:

www.magna.isa.gov.il

תאריך: 15 בנובמבר 2021

לכבוד,
דירקטוריון ארנה סטאר גרופ בע"מ

א.ג.נ,

הנדון: תשקיף מדף ארנה סטאר גרופ בע"מ (להלן: "החברה") מחודש
נובמבר 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה בדרך של הפניה בתשקיף המדף שבנדון, ובכל דוחות הצעת המדף שיפורסמו מכוחו, של דוחות והצהרות הערכות השווי שלנו בגין הנכסים המפורטים להלן, אשר צורפו לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 שפורסמו ביום 24 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-044169), וכן העדכונים להם, אם וככל שייערך להם עדכון:

1. 96% מקניון "ארנה נהריה" וקרקע ביעוד מרכז אזרחי תרבותי מסחרי, נהריה, חוות דעת מקיפה מיום 15.03.2021, מועד קובע – 31.12.2020

2. 75% ממרכז מסחרי "סטאר סנטר", אשדוד, חוות דעת מקיפה מיום 24.03.2021, מועד קובע – 31.12.2020

אנו מסכימים כי מכתבנו זה ייכלל בתשקיף המדף של החברה מחודש נובמבר 2021.

בכבוד רב,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

פרק 10 – חתימות

החברה

ארנה סטאר גרופ בע"מ
באמצעות: מר צחי אבו, מנכ"ל ודירקטור
מר ניר לחיאני, סמנכ"ל כספים

משה קראדי

צחי אבו

אורית-אתי אבו

שלומי ואקנין

חיה קינד

ערן גורן