



מנרב אחזקות בע"מ (החברה")

תשקיף מדף

של

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק, בהתאם להוראות הדין אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה.

פעילות החברה כרוכה בגורמי הסיכון, אשר תמצית הגורמים שעשויה להיות להם השפעה גדולה על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות מפורטת להלן: **א. סיכונים מאקרו:** (1) המצב הכלכלי בעולם ובמשק; (2) המצב הביטחוני בישראל; **ב. סיכונים ענפיים:** (1) עבודות ציבוריות; (2) מדיניות הממשלה בקשר עם נדל"ן ובניה. לפרטים נוספים בדבר גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה, ראה סעיף 13.11 לפרק א' לדוח התקופתי המשלים המתוקן של החברה לשנת 2013 אשר פורסם במגנט ביום 23.11.2014 (מס' אסמכתא: 201300-01-2014), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

למועד התשקיף, לחברה ארבעה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים (יזום פרויקטים לבניה למגורים בארץ ובחול"ל, ביצוע עבודות בניה כקבלן מבצע, השכרה וניהול נכסים מניבים וכן ביצוע עבודות בתחום איכות הסביבה). בין החברה לבין בעל השליטה בה, מר אברהם קוזניצקי, לא קיים הסדר לתיחום פעילויות ובעל השליטה לא התחייב שלא לבצע במישרין פעילות בתחומים בהם פועלת החברה. בפועל, למועד התשקיף, בעל השליטה אינו מבצע במישרין פעילות מהותית בתחומים בהם פועלת החברה אולם יצוין כי הינו מחזיק בחברה פרטית בבעלותו המלאה שהינה בעלת מקרקעין המיועדים למגורים בעיר רחובות.

נכון למועד התשקיף לא חלות על החברה מגבלות על חלוקת דיבידנד.

תשקיף המדף יהיה תקף לשנה אחת מיום פרסומו וככל שהחברה תהיה מעוניינת בהארכת תוקפו, היא תגיש לרשות ניירות ערך בקשה להארכתו בהתאם להוראות הדין.

תאריך התשקיף: 24.11.2014

תוכן עניינים

עמוד

פרק א': מבוא

1-א	כללי	1.1
1-א	מונחים	1.2
1-א	היתרים ואישורים	1.3
2-א	הון החברה	1.4

פרק ב': הון המניות של החברה והמחזיקים בו

1-ב	הון המניות הרשום של החברה	2.1
1-ב	התפתחות הון מניות החברה	2.2
1-ב	המחזיקים בניירות הערך של החברה	2.3
1-ב	בעל השליטה בחברה	2.4
1-ב	הסכמים בין בעלי מניות בחברה	2.5
2-ב	שערי הבורסה של מניות החברה	2.6
2-ב	נתונים על ניירות הערך של החברה	2.7

פרק ג': זכויות ההצבעה של מניות החברה והסדרים שנקבעו בתקנון ההתאגדות של החברה

1-ג	הזכויות הנלוות למניות החברה	3.1
2-ג	הסדרים לפי חוק החברות	3.2

פרק ד': תמורת ההנפקה וייעודה

פרק ה': תיאור עסקי החברה

1-ה	כללי	5.1
1-ה	שינויים ועדכונים ביחס למידע המופיע בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2013, בדוח רבעון 1 ובדוח רבעון 2	5.2
1-ה	דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והדוח הכספי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013	5.3
1-ה	דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והדוח הכספי לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014	5.4
2-ה	חברות בנות וחברות קשורות	5.5

פרק ו': ניהול החברה

1-ו	דירקטורים	6.1
4-ו	נושאי משרה בכירה	6.2
7-ו	מורשה החתימה של התאגיד	6.3
7-ו	עורכי דין ההנפקה	6.4
7-ו	רואי חשבון	6.5

7-ו	המשרד הרשום	6.6
7-ו	הדירקטורים של החברה	6.7
פרק ז': בעלי עניין בחברה		
1-ז	החזקות ניירות ערך של החברה בידי בעלי עניין	7.1
2-ז	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	7.2
4-ז	עסקאות עם בעל השליטה	7.3
פרק ח': דוחות כספיים		
1-ח	הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה	8.1
1-ח	דוחות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי הנכללים בתשקיף מדף זה	8.2
2-ח	מכתב הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה	8.3
2-ח	דוח אירועים	8.4
פרק ט': פרטים נוספים		
1-ט	חוות דעת עורך דין	9.1
2-ט	אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף	9.2
2-ט	עיון במסמכים	9.3
פרק י': חתימות		

פרק א' - מבוא**כללי** 1.1

החברה התאגדה בישראל ביום 7 ביולי 1969 כחברה פרטית בשם מנרב מפעלי הנדסה ישראליים בע"מ. ביום 21 בספטמבר 1981 שינתה החברה את שמה למנרב בע"מ וביום 24 בינואר 1983 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי. החל מחודש מרץ 1983, הפכה החברה לחברה ציבורית כהגדרת המונח בפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983 ומאז רשומות מניות החברה למסחר בבורסה.

מונחים 1.2

בתשקיף זה תהיינה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

דוח תקופתי לשנת 2013 הדוח התקופתי המשלים המתוקן של החברה לשנת 2013, אשר פורסם על ידי החברה ביום 23.11.2014 (מס' אסמכתא 2014-01-201300)

דוח תקופתי לשנת 2012 הדוח התקופתי לשנת 2012, אשר פורסם על ידי החברה ביום 17.3.2013 (מס' אסמכתא 2013-01-006586)

דוח רבעון 1 דוח רבעון 1 לשנת 2014, אשר פורסם על ידי החברה ביום 27.5.2014 (מס' אסמכתא 2014-01-074007)

דוח רבעון 2 דוח רבעון 2 לשנת 2014, אשר פורסם על ידי החברה ביום 31.8.2014 (מס' אסמכתא 2014-01-146727)

חוק החברות חוק החברות, התשנ"ט – 1999

תקנות פרטי תשקיף תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט -1969

תקנון ההתאגדות של החברה תקנון ההתאגדות של החברה כפי שפורסם ביום 17.6.2012 (מס' אסמכתא- 2012-01-158502)

היתרים ואישורים 1.3

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

1.3.2 אין בהיתרה של הרשות לניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.

1.3.3 הבורסה נתנה אישור עקרוני המתייחס לאגרות החוב שאינן להמרה ("ניירות הערך המוצעים").

אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים או על המחיר בו הם מוצעים.

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

אין במתן אישור עקרוני זה משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על-פי דוח הצעת מדף. על אישור לרישום ניירות הערך המוצעים למסחר על-פי דוח הצעת מדף, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר כאמור.

1.4 הון החברה

1.4.1 הון המניות הרשום של החברה, נכון למועד התשקיף, מורכב מ- 1,697,500 מניות רגילות א', בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כ"א ומ- 1,660,500 מניות רגילות ב', בנות 5.00 ש"ח ע.ג. כ"א ("מניות רגילות א" ו-"מניות רגילות ב'")

1.4.2 הונה המונפק והנפרע של החברה נכון למועד התשקיף, מורכב מ- 424,872 מניות רגילות א', בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כ"א ומ- 942,576 מניות רגילות ב', בנות 5.00 ש"ח ע.ג. כ"א.

1.4.3 הרכב ההון העצמי של החברה ליום 30.6.2014

הרכב ההון עצמי של החברה ליום 30 ביוני 2014 (באלפי ש"ח) הינו כדלקמן:

7,091	הון מניות
17,689	קרנות הון ופרמיה על מניות
6,567	קרן הערכה מחדש
(5,485)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
(10,825)	מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת
552,017	יתרת עודפים
<hr/>	
567,054	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
(622)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<hr/>	
566,432	סה"כ הון

פרק ב' - הון המניות של החברה והמחזיקים בו

- 2.1 הון המניות הרשום של החברה**
- 2.1.1 הון המניות הרשום של החברה בתאריך התשקיף, מורכב מ- 1,697,500 מניות רגילות א', בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת, ו- 1,660,500 מניות רגילות ב' בנות 5.00 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "מניות רגילות א'" ו- "מניות רגילות ב'" בהתאמה).
- 2.1.2 הון המניות המונפק של החברה בתאריך התשקיף, מורכב מ- 424,872 מניות רגילות א', ו- 942,576 מניות רגילות ב'.
- 2.2 התפתחות הון מניות החברה**
- 2.2.1 השינויים בהון המניות הרשום של החברה
- לא חלו שינויים בהון המניות הרשום של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף.
- 2.2.2 השינויים בהון המניות המונפק של החברה
- לא חלו שינויים בהון המניות המונפק של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף.
- 2.3 המחזיקים בניירות הערך של החברה**
- לפרטים, לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, אודות ניירות ערך של החברה המוחזקים על ידי בעלי העניין בחברה בתאריך התשקיף ראה דיווח מיידי של החברה בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 10.9.2014 (מס' אסמכתא-2014-01-155457), הנכלל בזאת בדרך של הפניה.
- 2.4 בעל השליטה בחברה**
- נכון למועד התשקיף מר אברהם קוזניצקי הינו בעל השליטה בחברה. מר קוזניצקי מחזיק ב- 380,416 מניות רגילות א', ו- 561,092.56 מניות רגילות ב' המהוות יחד 62% משיעור ההחזקה בהון המונפק של החברה, ו- 72.41% מזכויות ההצבעה בה.
- יצוין כי אשתו של מר אברהם קוזניצקי, גב' זיוה קוזניצקי, המחזיקה ב- 44,392 מניות רגילות א' וב- 44,555.94 מניות רגילות ב' המהוות יחד 5.2% משיעור ההחזקה בהון המונפק של החברה ו- 6.84% מזכויות ההצבעה בה, עשויה להיחשב כבעלת שליטה לצורך הוראות סעיף 268 לחוק החברות.
- 2.5 הסכמים בין בעלי העניין בחברה**
- למיטב ידיעת החברה אין בין בעלי העניין בחברה הסכמים.

שערי הבורסה של מניות החברה

2.6

להלן נתונים על שערי הנעילה הגבוהים והנמוכים של מניות החברה בבורסה בשנים 2012, 2013 ובשנת 2014 עד סמוך למועד התשקיף¹:

שער נמוך באגורות		שער גבוה באגורות		תקופה
שער	תאריך	שער	תאריך	
21,713.36	23.9.2012	30,363.40	19.12.2012	שנת 2012
27,774.27	13.1.2013	43,809.21	9.10.2013	שנת 2013
37,030.00	5.2.2014	48,590.00	12.6.2014	שנת 2014 עד סמוך למועד התשקיף

בשנים 2012, 2013 ו- 2014 (עד סמוך למועד פרסום התשקיף), לא בוצעו הפסקות מסחר במניות החברה למעט הפסקות מסחר קצובות בגין פרסום דוחות של החברה.

נתונים על ניירות הערך של החברה

2.7

2.7.1 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לכל מניה רגילה א' ולכל מניה רגילה ב' על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2014, מבלי להתחשב בתוצאותיה הכספיות של החברה לאחר יום 30.6.2014, הינו כ 118.12 ש"ח למניה רגילה א', ו 590.42 ש"ח למניה רגילה ב'. ההון העצמי של החברה לכל מניה רגילה א' ולכל מניה רגילה ב' על פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2012, ליום 31.12.2013 וליום 30.6.2014, הינו 100.41 ש"ח, 112.05 ש"ח ו- 117.99 ש"ח למניה רגילה א', ו- 502.18 ש"ח, 560.40 ש"ח ו- 589.77 ש"ח למניה רגילה ב', בהתאמה.

2.7.2 הרווח הנקי הבסיסי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה רגילה א' ולמניה רגילה ב' לשנים שהסתיימו ביום 31.12.2012, 31.12.2013 ולתקופה בת שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2014, היה כ- 9.57 ש"ח, 13.21 ש"ח ו- 6.01 ש"ח למניה רגילה א', ו- 47.83 ש"ח, 66.03 ש"ח ו- 30.05 ש"ח למניה רגילה ב', בהתאמה.

¹ הנתונים משקפים ערכי נעילה מתואמים לדיבידנד והטבות.

פרק ג - הזכויות ההצבעה של מניות החברה והסדרים שנקבעו בתקנון ההתאגדות של החברה

- 3.1 הזכויות הנלוות למניות החברה**
- הוראות תקנון ההתאגדות של החברה בדבר זכויות ההצבעה של מניות החברה מובאות בתשקיף זה על דרך ההפניה לתקנון ההתאגדות של החברה, בהתאם לתקנה 26(ג) לתקנות פרטי תשקיף.
- 3.2 הסדרים לפי חוק החברות**
- להלן יפורטו הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון ההתאגדות של החברה לפי הסעיפים מחוק החברות המצוינים בתקנה 26(ד) לתקנות פרטי תשקיף, ככל ונקבעו הסדרים כאמור.
- 3.2.1 העברת סמכויות בין האורגנים**
- האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר, כן רשאית האסיפה הכללית להעביר סמכויות הנתונות למנהל הכללי לסמכויות הדירקטוריון. נטילת ו/או העברת הסמכויות כאמור תהיה לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל כאמור בהחלטת האסיפה.
- 3.2.2 מינוי דירקטורים ותקופת כהונתם**
- 3.2.2.1** הדירקטורים יבחרו מדי אסיפה שנתית, ויכהנו במשרתם כל עוד לא מונו אחרים במקומם וכל עוד משרתם לא התפנתה, וכהונתם לא הופסקה ולא פקעה בהתאם להוראות תקנון ההתאגדות של החברה או כל דין.
- 3.2.2.2** הדירקטורים הנבחרים יכנסו לתפקידם החל בתום האסיפה בה נבחרו, אלא אם כן ייקבע מועד מאוחר יותר בהחלטה על מינויים.
- 3.2.2.3** בכל אסיפה שנתית יחשבו הדירקטורים שמונו באסיפה השנתית הקודמת, כאילו פרשו ממשרתם. דירקטור פורש יוכל להיבחר מחדש. על אף האמור לעיל, לא מונו באסיפה שנתית דירקטורים ימשיכו הדירקטורים המכהנים בכהונתם.
- 3.2.2.4** הדירקטוריון רשאי להמליץ בפני האסיפה הכללית על מועמדים לתפקיד דירקטור בחברה.
- 3.2.2.5** אסיפה מיוחדת של החברה רשאית למנות דירקטורים לחברה במקום דירקטורים שכהונתם הופסקה וכן בכל מקרה שמשפר חברי הדירקטוריון פחת מהמינימום שנקבע בתקנון ההתאגדות של החברה או על ידי האסיפה הכללית.
- 3.2.2.6** ההוראות האמורות לעיל לא יחולו על מינוי ומשך כהונתם של דירקטורים חיצוניים, אשר לגביהם יחולו הוראות חוק החברות.
- 3.2.2.7** מינוי דירקטורים על ידי הדירקטוריון - לדירקטורים הזכות, בכל עת, בהחלטה, שאושרה על ידי לפחות רוב של הדירקטורים של החברה, למנות כל אדם כדירקטור בכפוף למספר

המירבי של הדירקטורים שנקבע בתקנון ההתאגדות של החברה, אם לשם מילוי מקום שהתפנה באקראי ואם כתוספת לדירקטוריון. כל דירקטור שנתמנה כך יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה ויוכל להיבחר מחדש.

3.2.3 מניין חוקי באסיפה כללית

אין לפתוח בדיון באסיפה כללית אלא אם יהיה נוכח מנין חוקי בעת הדיון. שני בעלי מניות הנוכחים בעצמם, או באמצעות שלוח, או שלחו לחברה כתב הצבעה המציין את אופן הצבעתם, והמחזיקים או המייצגים לפחות 25% מזכויות ההצבעה בחברה יהוו מניין חוקי. בעל מניות או בא כוחו, המשמש גם כשלוח של בעלי מניות אחרים, יחשב כשני בעלי מניות או יותר, בהתאם למספר בעלי המניות אותם הוא מייצג.

3.2.4 מניין חוקי באסיפה נדחית

המניין החוקי לתחילת האסיפה הנדחית יהיה בעל מניות אחד לפחות, הנוכח בעצמו או על ידי בא כח, בכפוף להוראות סעיף 79 לחוק החברות.

3.2.5 יושב ראש האסיפה הכללית

יושב ראש הדירקטוריון (אם מונה) ישב בראש כל אסיפה כללית. בהעדר יושב ראש, או אם לא הופיע לאסיפה כעבור 15 דקות מהמועד שנקבע לאסיפה, יבחרו בעלי המניות הנוכחים באסיפה באחד מהדירקטורים של החברה כיושב ראש, או אם לא יהיה דירקטור נוכח, יבחרו באחד מבעלי המניות הנוכחים לשבת בראש האסיפה.

3.2.6 רוב באסיפה הכללית

החלטות באסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל, בכפוף להוראות הדין. על אף האמור בסעיף 327 לחוק החברות, הרוב הנדרש לאישור מיזוג על ידי האסיפה הכללית, או אסיפת סוג, יהיה רוב רגיל לפחות מקולות בעלי מניות הרשאים להצביע והצביעו בעצמם.

3.2.7 הצבעה וקבלת החלטות בדירקטוריון

שאלות המתעוררות בישיבות הדירקטוריון תוכרענה ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים (או המשתתפים, במקרה של הצבעה באמצעות אמצעי תקשורת) והמצביעים, כאשר לכל דירקטור יהיה קול אחד. היו הקולות שקולים בהחלטה בדירקטוריון, יהיה ליו"ר הדירקטוריון קול נוסף, אלא אם נעדר יו"ר הדירקטוריון משיבה. במקרה כזה ליו"ר הדירקטוריון הנבחר לא יהיה קול נוסף בהצבעות הדירקטוריון.

3.2.8 החלטה על חלוקת דיבידנד

החלטת החברה על חלוקת דיבידנד, מניות הטבה או כל חלוקה אחרת או תנאייהן, תתקבל על ידי דירקטוריון החברה.

פרק ד' - תמורת ההנפקה ויעודה

תמורת ההנפקה ויעודה

בהתאם להוראות תקנה 25א(א) לתקנות פרטי תשקיף, הפרטים הקבועים בפרק ו' לתקנות פרטי תשקיף, "פרטים שייכללו בתשקיף על השימוש בתמורת ניירות הערך המוצעים", יובאו במסגרת דוח הצעת מדף על-פיו יוצעו.

פרק ה' - תיאור עסקי החברה**כללי**

5.1

בהתאם לתקנה 44(א1) ותקנה 6 לתקנות פרטי תשקיף, מוכלל בזאת על דרך ההפניה פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2013, פרק עדכון תיאור עסקי התאגיד לשנת 2013 בדוח רבעון 1, וכן פרק עדכון תיאור עסקי התאגיד לשנת 2013 בדוח רבעון 2.

שינויים ועדכונים ביחס למידע המופיע בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2013, בדוח רבעון 1 ובדוח רבעון 2

5.2

להלן תמצית האירועים המהותיים אשר אירעו לאחר תאריך פרסום הדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 ועד למועד פרסום תשקיף זה, כפי שדווחו על ידי החברה במערכת המגנ"א. הדוחות המיידיים שלהלן נכללים בזאת על דרך ההפניה:

שם הדוח	תאריך פרסום הדוח	תיאור נושא הדוח	מספר אסמכתא במגנא
אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים	1.9.2014	התקשרות בהסכם לביצוע עבודות בפרויקט גינדי תל אביב	2014-01-148167
עסקה עם בעל שליטה או עם דירקטור שאינה טעונה אישור אסיפה כללית	10.9.2014	התקשרות בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה	2014-01-154875
מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	10.9.2014	מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	2014-01-155457
המלצות והחלטות הדירקטוריון	17.9.2014	אישור הארכת הסכמי העסקת נושאי משרה והתקשרות בפוליסת ביטוח, בכפוף לאישור האסיפה הכללית	2014-01-159279
עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה	30.9.2014	זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת ליום 5.11.2014	2014-01-165828
דיווח כללי	8.10.2014	בחירת הנפקת אג"ח - שטר נאמנות	2014-01-174387
דירוג התחייבות/דירוג תאגיד או הפסקת דירוג	6.11.2014	מתן דירוג לחברה	2014-01-189774
תוצאות אסיפה כללית	11.11.2014	אישור הארכת כהונתו של עדי גרוס כדירקטור חיצוני לתקופת כהונה נוספת החל מיום 11.11.2014	2014-01-192807
דיווח כללי	18.11.2014	מצגת לשוק ההון	2014-01-197550

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והדוח הכספי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013

5.3

לדוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ולדוח הכספי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013, ראו חלק ב' וחלק ג' (בהתאמה) לדוח התקופתי לשנת 2013, הנכלל בפרק ה' זה לתשקיף על דרך ההפניה.

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והדוח הכספי לתקופה של שישה ושלשה חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014

5.4

לדוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ולדוח הכספי לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014, ראו חלק ב' וחלק ג' (בהתאמה) לדוח רבעון 2, הנכלל בפרק ה' זה לתשקיף על דרך ההפניה.

חברות בנות וחברות קשורות

5.5

להלן יובאו פרטים כאמור בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ביחס לחברות הבת וחברות קשורות המהותיות של החברה (המוחזקות במישרין על ידי החברה) נכון ליום 30.6.2014 :

5.5.1

היקף ההשקעה בחברה המוחזקת (אלפי ש"ח)	באלפי ש"ח				שיעורי אחזקה		סה"כ ע"ג בש"ח של המניות המוחזקות	מספר המניות המוחזקות	סוג מניות	מדינת התאגדות	חברה
	ערבויות שניתנו	הלוואות			בהצבעה/ בסמכות למנות דירקטורים	בהון					
		הצמדה	ריבית	מועד פרעון							
118,943	264,636	-	3.23%	2014	7,000	100%	100%	8,500,000	8,500,000	רגילות	מנרב הנדסה ובניין בע"מ
		מדד	3.20%	עד 2016	908			1,183.70	1,183,700	רגילות א	
		דולר	8%	2017	5,157			500	100,000	רגילות ב	
171,185	996,178	-	3.25%	2014	10,000	100%	100%	2,638	2,638	רגילות	מנרב פרויקטים בע"מ
		-	3.23%	-	17,842						
		פורינט	-	-	3,038						
		-	5.3%	עד 2016	5,421						
(35,867)	18,997	-	3.23%	-	47,162	100%	100%	9,501,000	9,501,000	רגילות	יוניחד ביופארק בע"מ
5,357	-	-	-	-	-	44%	*44%	9,550	9,550	רגילות	מבט לנגב בע"מ

* שיעור האחזקה בזכויות לרווחים הינו כ- 39%.

למיטב ידיעת החברה והדירקטוריון שלה, למעט כמפורט בביאור 34 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2013 (פרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2013 הנכלל בזאת על דרך ההפניה), נכון למועד התשקיף, אין מחזיקים (שאינם חברות בקבוצה) בלמעלה מ- 25% מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות בת מהותיות של החברה ובחברות קשורות מהותיות של החברה.

5.5.2

5.5.3 רווחים והפסדים של חברות בת וחברות קשורות של החברה, הדיבידנדים, הריבית ודמי הניהול שקבלה החברה או שזכאית לקבל מהן

5.5.3.1 פרטים אודות רווחיהן של החברות המהותיות המוחזקות ע"י החברה בשנים 2012-2013 וכן פרטים אודות הדיבידנד, הריבית ודמי הניהול שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מכל אחת מהחברות המוחזקות לגבי השנים 2012 ו-2013, מובאים בדרך של הפניה לתקנה 13 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2012 ולתקנה 13 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2013, בהתאמה.

5.5.3.2 להלן פרטים אודות כל תשלום כאמור בסעיף 5.5.3.1 לעיל, לגבי תקופת ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014, וכל תשלום כאמור לגבי התקופה שלאחר מכן עד למועד התשקיף (באלפי ש"ח):

לאחר יום 30 ביוני 2014 ועד מועד התשקיף			תקופת ששת החודשים עד ליום 30 ביוני 2014			רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד) לפני מס	תיאור כללי של עיקר עיסוקיה	שם החברה
ריבית	דמי ניהול	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול	דיבידנד				
98	-	-	141	-	-	23,097	30,483	עבודות ניהול הנדסי וביצוע עבודות בנייה בפרויקטי נדל"ן, תשתית ואיכות סביבה	מנרב הנדסה ובניין בע"מ**
204	212	-	611	1,708	-	(2,746)	(3,811)	יזום פרויקטים לבניה למגורים בארץ ובחול	מנרב פרויקטים בע"מ**
254	-	-	762	-	-	(311)	(311)	חברה ייעודית אשר הוקמה לבניית, השכרה וניהול פארק תעשייה ביוטכנולוגיה בהדסה ירושלים	יונידז ביופארק בע"מ
-	-	-	-	-	-	*5,281	*7,185	חברה המרכזת את התכנון, המימון, ההקמה והתפעול של קריית ההדרכה של צה"ל בצומת הנגב, המכונה "עיר הבה"דים"	מבט לנגב בע"מ

* מהווה את חלק החברה ברווח.

** כולל חברות בנות וקשורות המוחזקות ע"י חברה זו.

פרק ו' - ניהול החברה

דירקטורים

6.1

להלן פרטים אודות הדירקטורים של החברה:

אברהם קוזניצקי - יו"ר דירקטוריון

6.1.1

8280398	מספר זיהוי
1941	תאריך לידה
רופין 19, רחובות.	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית.	נתינות
לא.	חברותו בוועדה או וועדות של הדירקטוריון
לא.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
כן.	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
1969	תחילת כהונה
מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון של החברה, עד ליום 15 בספטמבר 2009. מנכ"ל החברה מיום 15 בספטמבר 2009 ועד ליום 30 בנובמבר 2011. יו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 30 בנובמבר 2011. השכלה תיכונית.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
משמש כדירקטור בחברות הבאות, מנרב הנדסה, מנרב תשתיות, יונידד ביופארק, מי מנשה, בנוי ערי דן, גן האירוס, מבט לנגב בע"מ ומבט לנגב תפעול בע"מ.	משמש כדירקטור בחברות הבאות
נשוי לגבי זיוה קוזניצקי ואביה של רונית קוזניצקי-אבנון.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

זיוה קוזניצקי - דירקטורית

6.1.2

3749033	מספר זיהוי
1942	תאריך לידה
רופין 19, רחובות.	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית.	נתינות
לא.	חברותו בוועדה או וועדות של הדירקטוריון
לא.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני

לא.	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
1969	תחילת כהונה
השכלה תיכונית. מנהלת תחום תכנון פנים במנרב ויו"ר דירקטוריון זמני של החברה בשנת 2011 עד ליום 14 בספטמבר 2011.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
-	משמש כדירקטור בחברות הבאות
רעייתו של אברהם קוזניצקי, בעל השליטה בחברה ואימה של רונית קוזניצקי-אבנון.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

6.1.3 רונית קוזניצקי-אבנון - דירקטורית

59255711	מספר זיהוי
1965	תאריך לידה
צלע דרום 6, הרצליה.	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית.	נתינות
לא.	חברותו בוועדה או וועדות של הדירקטוריון
לא.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
לא.	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
1992	תחילת כהונה
השכלה: הנדסאית מוצרים ובעלת תואר PHD בנטרופתיה ; מנכ"ל מנרב תשתיות (משנת 2007 ועד שנת 2010).	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
מנרב פרויקטים בע"מ	משמש כדירקטור בחברות הבאות
בתו של מר אברהם קוזניצקי, בעל השליטה בחברה ובתה של זיוה קוזניצקי.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
לא.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

6.1.4 פרופ' יצחק יוחאי - דירקטור

3548062	מספר זיהוי
1941	תאריך לידה
רוטשילד 132, פתח תקווה.	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית.	נתינות

חברותו בוועדה או וועדות של הדירקטוריון	חבר בוועדת ביקורת, בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, בוועדת התגמול ובוועדה לאכיפה מנהלית.
האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני	לא.
הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	לא.
תחילת כהונה	1983
השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות	השכלה: בעל תואר פרופ' בחינוך ומוסמך במינהל הציבורי; מכהן כיו"ר דסק דרום אמריקה באוניברסיטת בר אילן.
משמש כדירקטור בחברות הבאות	-
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	לא.
בעל מומחיות חשובנאית ופיננסית	כן.

6.1.5 עדי גרוס - דירקטור חיצוני

מספר זיהוי	027299205
תאריך לידה	1974
מען להמצאת כתבי בית-דין	רח' השלדג 135 מושב מישר
נתינות	ישראלית.
חברותו בוועדה או וועדות של הדירקטוריון	חבר בוועדת ביקורת, בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, בוועדת התגמול ובוועדה לאכיפה מנהלית.
האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני	כן.
הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו	לא.
תחילת כהונה	2008
השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות	בעל תואר ראשון בכלכלה (B.A) מאוניברסיטת בן גוריון (באר שבע), ותואר שני במינהל עסקים בהתמחות מימון (M.B.A) מאוניברסיטת תל אביב; מנהל אגף חיתום באשרא החברה הישראלית לביטוח סיכוני סחר חוץ בע"מ (מ-12.2009); מנהל שיווק ופיתוח עסקי (יועץ) עבור חברת הביטוח Zurich (credit & political risks) (2007-2009).
משמש כדירקטור בחברות הבאות	-
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	לא.
בעל מומחיות חשובנאית ופיננסית	כן.

6.1.6 זיוה עצמון - דירקטורית חיצונית

003240546	מספר זיהוי
1942	תאריך לידה
שמואל אביצור 14/2, יפו.	מען להמצאת כתבי בית-דין
ישראלית.	נתינות
יו"ר ועדת ביקורת, וועדה לבחינת הדוחות הכספיים, וועדת האכיפה המנהלית וועדת התגמול.	חברות בוועדה או וועדות של הדירקטוריון
כן.	האם חבר דירקטוריון זה הנו דירקטור חיצוני
לא.	הדירקטור הנו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
2006	תחילת כהונה
בעלת תואר בוגר במשפטים מהאוניברסיטה העברית בירושלים- השלוחה בת"א וכן Post Graduate - התמחות בדיני השוק המשותף מאוניברסיטת אמסטרדם ; לימודי פסיכולוגיה במכללה האקדמית תל-אביב יפו ; עורכת דין במגוון תחומים ומגשרת.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות
-	משמש כדירקטור בחברות הבאות
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
כן.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

6.2 נושאי משרה בכירה

6.2.1 שאול דנקור - מנכ"ל מנרב הנדסה

058405820	מספר זיהוי
19.12.63	תאריך לידה
1.8.12	תאריך תחילת כהונה
אין.	תפקיד בתאגיד, חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
אין.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
תואר בוגר הנדסה תעשייה וניהול ומוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון. כיהן כמנכ"ל אלקטרה בניה בע"מ (משנת 2006 ועד שנת 2011).	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות

6.2.2 דרור קוזניצקי - מנכ"ל מנרב פרויקטים בע"מ

24389868	מספר זיהוי
11/09/1969	תאריך לידה
15/11/2011	תאריך תחילת כהונה
מנכ"ל מנרב פרויקטים בע"מ, דירקטור ביונידה ביופארק בע"מ, מנרב פרויקטים בע"מ ורותם שני-מנרב עיסקה משותפת בע"מ	תפקיד בתאגיד, חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
בנו של יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה, בנה של הגב' זיוה קוזניצקי, דירקטורית בחברה ואחיה של רונית קוזניצקי-אבנון, דירקטורית בחברה.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
השכלה תיכונית. מנכ"ל מנרב פרויקטים .	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות

6.2.3 פנחס דקל - מנכ"ל

22416127	מספר זיהוי
1966	תאריך לידה
30.11.2011	תאריך תחילת כהונה
אין.	תפקיד בתאגיד, חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות ומוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת ת"א ; כיהן כסמנכ"ל הכספים של החברה עד ליום 30 בנובמבר 2011.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות

6.2.4 חיים רוטלוי - סמנכ"ל כספים

029560349	מספר זיהוי
9.7.1972	תאריך לידה
20.5.2012	תאריך תחילת כהונה
אין.	תפקיד בתאגיד, חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות ומוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת ת"א.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות

ראש ענף בחינת פרויקטים תשתיתיים בבנק לאומי לישראל בע"מ (2008- מאי 2012)	
--	--

6.2.5 אורי אילן - מבקר פנים

052350063	מספר זיהוי
1954	תאריך לידה
25.7.2009	תאריך תחילת כהונה
אין.	תפקיד בתאגיד, חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
תואר בוגר בכלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית בירושלים. שותף במשרד ברייטמן אלמגור זהר, רואי חשבון, שותף במשרד זהר את זהר ושות' רואי חשבון.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות

6.2.6 הגר דחבש - חשבת

043045699	מספר זיהוי
1981	תאריך לידה
07.04.2011	תאריך תחילת כהונה
אין.	תפקיד בתאגיד, חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו
לא.	קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה
תואר בוגר בכלכלה ניהול וחשבונאות ומוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת ת"א. חשבת דיווח כספי בחברת אפריקה ישראל להשקעות בע"מ ומבקרת במשרד רו"ח סומך חייקין.	השכלה ועיסוק ב-5 השנים האחרונות

6.3 מורשה חתימה של התאגיד

לתאגיד אין מורשי חתימה עצמאיים.

6.4 עורכי דין ההנפקה

יגאל ארנון ושות', מגדלי עזריאלי 1, הבניין העגול, תל-אביב, 67021.

6.5 רואי-חשבון

KPMG סומך חייקין, מרחוב הארבעה 17, תל אביב-יפו.

המשרד הרשום 6.6

רחוב הבושם 3, אשדוד, 77101.

הדירקטורים של החברה 6.7

להוראות תקנון ההתאגדות של החברה בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להם, ראה תקנון ההתאגדות של החברה המוכלל בזאת על דרך ההפניה.

פרק ז' - בעלי עניין בחברה**החזקת ניירות ערך של החברה בידי בעלי עניין**

7.1

למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, בסמוך לתאריך התשקיף ובתאריך שקדם בכ-12 חודשים למועד התשקיף הוחזקו ניירות הערך של החברה בידי בעלי עניין כדלהלן:

במועד שקדם ב-12 חודשים למועד התשקיף		סמוך למועד התשקיף		שם המחזיק וסוג נייר הערך
שיעור החזקה ב-%	החזקה	שיעור החזקה ב-%	החזקה	
7.4	380,416	7.4	380,416	אברהם קוזינצקי (מניה רגילה א')
0.86	44,392	0.86	44,392	זיוה קוזינצקי (מניה רגילה א')
54.74	562,483.56	54.6	561,092.56	אברהם קוזינצקי (מניה רגילה ב')
4.34	44,555.94	4.34	44,555.94	זיוה קוזינצקי (מניה רגילה ב')
6.80	69,899	6.54	67,152	מנרב הנדסה ובניין בע"מ (מניה רגילה ב')
2.19	22,484	2.19	22,484	אנאליסט אי. אמ.אס ניהול קרנות בנאמנות (1986) בע"מ (מניה רגילה ב')
2.79	28,645	2.79	28,645	אנאליסט קופות גמל בע"מ (מניה רגילה ב')
5.55	57,012	7.79	80,055	מנורה מבטחים החזקות בע"מ - משתתפים ברווחים (מניה רגילה ב')
3.43	35,205	1.14	11,671	מנורה מבטחים החזקות בע"מ - מנורה מבטחים גמל ופנסיה (מניה רגילה ב')
--	--	0.02	227	מנורה מבטחים החזקות בע"מ - קרנות נאמנות (מניה רגילה ב')

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

7.2

להלן יפורטו, התגמולים שניתנו: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, או שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, על ידי החברה או על ידי אחר, (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה (אשר לא נמנו על חמשת מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל) אשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה, ו- (ג) לכל אחד מבעלי העניין בחברה (אשר לא נמנו עם מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל), אם התגמולים ניתנו להם על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקידים בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו ואף אם בעלי העניין אינם נושאי משרה בכירה (להלן יחד: "תגמולים").

7.2.1 לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 (ש"ח)¹

תגמולים עבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים			
סה"כ	גמול דירקטורים	אחר (דמי ניהול, דמי שכירות עמלה, ריבית)	דמי ייעוץ	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
2,310,269	-	-	-	1,304,000	1,006,269	62%	100%	יו"ר הדירקטוריון	אברהם קוזניצקי
1,361,469	9,000	-	68,666	*940,000	343,803	-	100%	מנכ"ל מנרב פרויקטים בע"מ	דרור קוזניצקי
1,270,399	-	-	-	756,000	514,399	-	100%	מנכ"ל החברה	פנחס דקל
785,039	-	-	635,039	150,000	-	-	100%	מנכ"ל מנרב הנדסה ובניין בע"מ	שאול דנקור
385,890	-	-	-	45,000	340,890	-	100%	סמנכ"ל הכספים של החברה	חיים רוטלוי
בעלי עניין									
-	**	-	-	-	-	5.2%	-	דירקטור בחברה	זיוה קוזניצקי
-	**	-	-	-	-	-	-	דירקטור בחברה	רונית קוזניצקי אבנון
173,006	173,006	-	-	-	-	-	-	-	גמול דירקטורים שאינם מפורטים בטבלה זו

* מהווה תיקון מענק בגין שנת 2009, ראה באור 8 לדוח הכספי.

** גמול דירקטורים בשיעור שלא עולה על הסכום הקבוע בחוק לתשלום גמול לדירקטורים חיצוניים המשולם באמצעות העמדת רכב, לרבות ההוצאות בגין הרכב.

¹ לפרטים בדבר הסכמי ההעסקה ושירותים הרלבנטיים ופרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2013, אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

	לשנת 2013	7.2.2
<p>לפרטים אודות התגמולים שניתנו ביחס לשנת 2013 ראו תקנה 21 בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2013, הנכלל בזאת על דרך ההפניה.</p>		
	לשנת 2012	7.2.3
<p>לפרטים אודות התגמולים שניתנו ביחס לשנת 2012 ראו תקנה 21 בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2012, הנכלל בזאת על דרך ההפניה.</p>		
	<u>עסקאות עם בעל שליטה</u>	7.3
	7.3.1	7.3.1
<p>לעניין פרטים אודות בעל השליטה בחברה במועד התשקיף ראו סעיף 2.4 לפרק ב' לתשקיף.</p>		
	7.3.2	7.3.2
<p>לעניין פרטים אודות עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן במהלך השנים 2012 ו- 2013 או שהן עדין בתוקף במועד התשקיף, ראו באור 9 ג' לדוח הכספי לרבעון 2 2014 וכן ראו ביאור 35(ד') וביאור 36(ד') (2) לפרק ג' (דוחות כספיים) ותקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2013, הנכללים בזאת על דרך ההפניה.²</p>		

² ביום 30.9.2014 פרסמה החברה זימון לאסיפה כללית של החברה לצורך אישור הארכת חלק מההתקשרויות הנ"ל (מס' אסמכתא 2014-01-165828). נכון למועד פרסום התשקיף טרם התקבלה החלטת האסיפה הכללית בעניין.

פרק ח' - דוחות כספיים

8.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף מדף זה

בתשקיף מדף זה נכללים, על דרך ההפניה, הדוחות הכספיים הבאים:

8.1.1 דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.12.2013

לדוחות הכספיים (המאוחדים) של החברה ליום 31.12.2013 ראו בחלק ג' לדוח התקופתי לשנת 2013, הנכלל בפרק ח' זה לתשקיף על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנות 60 ו-66 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט - 1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף").

8.1.2 דוח כספי נפרד ליום 31.12.2013

לדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31.12.2013, לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970 ("תקנות הדוחות"), ראו בחלק ג' לדוח התקופתי לשנת 2013, הנכלל בפרק ח' זה לתשקיף על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנות 60 ו-66 לתקנות פרטי תשקיף.

8.1.3 דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.06.2014

לדוחות הכספיים (המאוחדים) של החברה ליום 30.6.2014 ראו בחלק ב' לדוח הרבעוני של החברה ליום 30.6.2014, כפי שפורסם ביום 31.8.2014 (מס' אסמכתא: 146727-01-2014) ("הדוח הרבעוני"), הנכלל בפרק ח' זה לתשקיף על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנות 60 ו-66 לתקנות פרטי תשקיף.

8.1.4 דוח כספי נפרד ליום 30.06.2014

לדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 30.6.2014, לפי תקנה 38 ד' לתקנות הדוחות, ראו בחלק ב' לדוח הרבעוני, הנכלל בפרק ח' זה לתשקיף על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנות 60 ו-66 לתקנות פרטי תשקיף.

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

בתשקיף מדף זה נכללים, על דרך ההפניה, הדוחות הבאים:

8.2.1 דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לדוח השנתי לשנת 2013 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 9ב' לתקנות הדוחות, ראו בחלק ה' לדוח התקופתי לשנת 2013, הנכלל בפרק ח' זה לתשקיף על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנות 60 ו-66 לתקנות פרטי תשקיף.

8.2.2 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לדוח הרבעוני ליום 30.6.2014 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ראו בחלק ג' לדוח הרבעוני, הנכלל בפרק ח' זה לתשקיף על דרך ההפניה, וזאת בהתאם לתקנות 60 ו-66 לתקנות פרטי תשקיף.

8.3 מכתב הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה

לחברה ניתן מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, שבו נכללת הסכמתם לכלול בתשקיף, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואה חשבון המבקר ואת דוחות הסקירה כאמור בסעיף 8.2 לעיל, לפי העניין, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה. למכתב ההסכמה הנ"ל ראו את העמוד האחרון לפרק זה.

8.4 דוח אירועים

להלן דוח אירועים (כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף), בדבר אירועים (כהגדרת מונח זה בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף) מהותיים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים ליום 30.6.2014 (נחתמו ביום 31.8.2014) ועד למועד פרסום תשקיף זה:

דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי התשקיף בדבר אירועים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים המאוחדים המסוקרים של החברה לרבעון השני של שנת 2014.

1. ביום 31.8.2014 מנרב הנדסה ובניין בע"מ התקשרה עם חברת מגדלי לב תל אביב בע"מ, בהסכם לביצוע עבודות בניה השלמה ואכלוס של 4 מבני מגורים בני 15 קומות וגג כל אחד (סה"כ 276 יח"ד) וכן עבודות אחרות במתחם התחום בין משולש הרחובות החשמונאים, קרליבך ומנחם בגין בתל אביב (מתחם השוק הסיטונאי לשעבר), וזאת בתמורה לסך של כ- 150 מיליון ₪. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 1.9.2014 (מס' אסמכתא 148167-01-2014) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
2. ביום 9.9.2014 אשררה ואישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לתקופה של שנתיים, החל מיום 1.4.2013 ועד ליום 31.3.2015. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 10.9.2014 (מס' אסמכתא 154875-01-2014) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
3. בהמשך למפורט בביאור 36ד.2) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2013 ולביאור 9ג. לדוחות הכספיים ליום 30.6.2014 בדבר התקשרות החברה בהסכם שאילה עם בעל השליטה לפיו רשאי בעל השליטה לשאול מהחברה חפצי אומנות - בכוונת החברה להביא התקשרות זו לאישור האסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 270(4) רישא לחוק החברות עד ליום 31.3.2015. ככל שהתקשרות זו לא תאושר כאמור, תובא התקשרות זו לידי סיום.
4. לאור התפתחות פעילות הזכיינות בקבוצה בעקבות התקדמות פרויקט עיר הבה"דים והעלייה בהיקף ההשקעה הכספית והניהולית בפרויקט זה, ובהתחשב בין היתר בכך, החליטה החברה כי החל מדוחותיה הכספיים השנתיים ליום 31.12.2014, וזאת בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, תעודכן מתכונת הדיווח המגזרי כך שפעילות הזכיינות בכללותה (לרבות מבט לנגב כזכיין פרויקט עיר הבה"דים) תדווח כחלק ממגזר הזכיינות (חלף מגזר איכות הסביבה). בנוסף, יעודכן אופן ייחוס הוצאות הנהלה וכלליות (המוצגים כיום תחת מגזר נכסים מניבים) כך שהן לא ייוחסו למגזר ספציפי כזה או אחר. מצ"ב **כנספת א'** פרופורמה של ביאור המגזרים של החברה לימים 30.6.2014 ו-31.12.2013 המשקף את ההשפעה של יישום האמור לעיל.

חיים רוטלוי
סמנכ"ל כספים

פנחס דקל
מנהל כללי

אברהם קוזניצקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוח: 23.11.2014

נספח א'

פרופורמה של ביאור המגזרים של החברה לימים 30.6.2014 ו- 31.12.2013

באור מגזרים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 - כפי שדווח

סך הכל	התאמות	אחרים	סך הכל מגזרים בני דיווח	השכרה ונייהול נכסים	איכות הסביבה	יזום בניה	עבודות קבלניות	
אלפי ש"ח								
963,731	(337,553)	22,804	1,278,480	21,371	16,477	386,694	853,938	הכנסות מחיצוניים
-	(51,487)	-	51,487	5,965	-	880	44,642	הכנסות בין מגזריות
963,731	(389,040)	22,804	1,329,967	27,336	16,477	387,574	898,580	
56,924	(5,361)	(1,136)	63,421	3,865	3,775	47,766	8,015	רווח (הפסד) מגזרי
(3,901)								הוצאות מימון, נטו
(2,384)								חלק החברה בהפסדי אקוויטי
50,639								רווח לפני מסים על ההכנסה

באור מגזרים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 - מעודכן

סך הכל	התאמות	אחרים	סך הכל מגזרים בני דיווח	השכרה ונייהול נכסים	זכיינות	יזום בניה	עבודות קבלניות	
אלפי ש"ח								
963,731	(337,553)	22,804	1,278,480	21,371	16,477	386,694	853,938	הכנסות מחיצוניים
-	(51,487)	-	51,487	5,965	-	880	44,642	הכנסות בין מגזריות
963,731	(389,040)	22,804	1,329,967	27,336	16,477	387,574	898,580	
(5,917)	(3,533)	-	(2,384)	-	(2,384)	-	-	חלק החברה בהפסדי אקוויטי
66,818	764	(1,136)	67,190	10,018	1,391	47,766	8,015	רווח (הפסד) מגזרי
(12,278)								הוצאות הנהלה וכלליות לא מיוחסות
54,540								רווח תפעולי
(3,901)								הוצאות מימון, נטו
50,639								רווח לפני מסים על ההכנסה

באור מגזרים לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 - כפי שדווח

סך הכל	התאמות	אחרים	סך הכל מגזרים בני דיווח	השכרה ונייהול נכסים	איכות הסביבה	יזום בניה	עבודות קבלניות	
אלפי ש"ח								
215,898	(178,263)	6,587	387,574	13,089	8,776	40,173	325,536	הכנסות מחיצוניים
-	(7,824)	-	7,824	979	-	440	6,405	הכנסות בין מגזריות
<u>215,898</u>	<u>(186,087)</u>	<u>6,587</u>	<u>395,398</u>	<u>14,068</u>	<u>8,776</u>	<u>40,613</u>	<u>331,941</u>	
<u>35,493</u>	<u>(621)</u>	<u>(69)</u>	<u>36,183</u>	<u>8,882</u>	<u>2,361</u>	<u>(1,923)</u>	<u>26,863</u>	רווח (הפסד) מגזרי
(3,600)								הוצאות מימון, נטו
5,281								חלק החברה ברווחי אקוויטי
<u>37,174</u>								רווח לפני מסים על הכנסה

באור מגזרים לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 - מעודכן

סך הכל	התאמות	אחרים	סך הכל מגזרים בני דיווח	השכרה ונייהול נכסים	זכיינות	יזום בניה	עבודות קבלניות	
אלפי ש"ח								
215,898	(178,263)	6,587	387,574	13,089	8,776	40,173	325,536	הכנסות מחיצוניים
-	(7,824)	-	7,824	979	-	440	6,405	הכנסות בין מגזריות
<u>215,898</u>	<u>(186,087)</u>	<u>6,587</u>	<u>395,398</u>	<u>14,068</u>	<u>8,776</u>	<u>40,613</u>	<u>331,941</u>	
1,863	(3,418)	-	5,281	-	5,281	-	-	חלק החברה ברווחי אקוויטי
<u>47,785</u>	<u>1,083</u>	<u>(69)</u>	<u>46,771</u>	<u>14,189</u>	<u>7,642</u>	<u>(1,923)</u>	<u>26,863</u>	רווח (הפסד) מגזרי
(7,011)								הוצאות הנהלה וכלליות לא מיוחסות
<u>40,774</u>								רווח תפעולי
(3,600)								הוצאות מימון, נטו
<u>37,174</u>								רווח לפני מסים על הכנסה



טלפון 03 684 8000
פקסימיליה 03 684 8444
אינטרנט www.kpmg.co.il

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 61006

23 בנובמבר 2014

לכבוד
הדירקטוריון של
מנרב אחזקות בע"מ
הבושם 3
אשדוד

הנדון: תשקיף של מנרב אחזקות בע"מ (להלן: "החברה") המיועד להתפרסם בחודש נובמבר 2014

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

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרס 2014 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2013 ו- 2012 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרס 2014 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2013.

(3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 במרס 2014 על מידע כספי נפרד של החברה, לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, לימים 31 בדצמבר 2013 ו- 2012 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013.

(4) דוח סקירה מיום 31 באוגוסט 2014 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2014 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(5) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 31 באוגוסט 2014 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה, לפי תקנה 38'ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ליום 30 ביוני 2014 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

סומך חייקין
רואי חשבון

פרק ט' - פרטים נוספים

חוות דעת עורך דין

9.1

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה :

יגאל ארנון ושות'

עורכי-דין

תאריך: 24 נובמבר 2014

לכבוד

מנרב אחזקות בע"מ ("החברה")

הבושם 3

אשדוד 77101

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של החברה ("תשקיף המדף")

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

אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

גיל אורן, עו"ד אמיר עסלי, עו"ד נועה סלבין, עו"ד

יגאל ארנון ושות', עורכי דין ונוטריון

אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף

9.2

בהתאם להוראות סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה - 1995, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף, ואולם תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים במועד פרסום דו"ח הצעת המדף בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות אלה.

עיון במסמכים

9.3

עותק מתשקיף זה, מההיתר לפרסומו, מכל חוות דעת או אישור הנזכרים בתשקיף זה וכן עותק ממסמכי ההתאגדות של החברה ניתנים לעיון באתר ההפצה של רשות ניירות ערך שכתובתו הינה: www.magna.isa.gov.il ובמשרדה הרשום של החברה: הבושם 3, אשדוד 77101, בשעות העבודה הרגילות.

פרק י - חתימות

החברה :

מנרב אחזקות בע"מ

הדירקטורים :

אברהם קוזניצקי

זיוה קוזניצקי

רונית קוזניצקי-אבנון

יצחק יוחאי

עדי גרוס

זיוה עצמון