

תשקיף מדף של מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

(בתשקיף זה: "החברה")

מכוח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות וניירות ערך מסחריים, וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף המדף במועד הרלוונטי.

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

לחברה, לסדרות אגרות החוב הלא מובטחות שלה (סדרות טז', יז', כ' ו-כה') ולאגרות החוב המובטחות במניות דרבן השקעות בע"מ (סדרה כד') ניתן דירוג Aa2.il עם אופק יציב, ולאגרות החוב המובטחות בשעבוד על נכסי נדל"ן של החברה (סדרות י"ט ו-כג'), ניתן דירוג Aa1.il עם אופק יציב, על ידי מידרוג בע"מ מיום 10.4.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-027058). כמו כן, לאגרות החוב (סדרה כו') של החברה, שאינן מובטחות בבטוחה כלשהי, ניתן דירוג ilAA על ידי S&P מעלות בע"מ ודירוג Aa2.il על ידי מידרוג בע"מ מיום 20.3.2025 (אסמכתאות: 2025-01-018892 ו-2025-01-018881, בנוסף, לניירות ערך מסחריים (סדרות 1 ו-2) של החברה, ניתן דירוג P-1.il על ידי מידרוג בע"מ מיום 10.4.2025 ו-23.4.2025, בהתאמה (אסמכתאות: 2025-01-027058 ו-2025-01-028906, בהתאמה).

גורמי הסיכון העיקריים העלולים להשפיע על תוצאות הפעילות של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (ביחד: "הקבוצה") הינם כדלקמן: **סיכונים מאקרו:** מצב המשק בישראל - ענף הנדל"ן הינו ענף מוביל במשק הישראלי וככזה הוא מהווה משקל מהותי בתוצר הלאומי הגולמי של מדינת ישראל. על רקע זה חשופות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן לסיכונים רבים ובראשם המחזוריות העסקית במשק. קיים קושי רב ביכולת הערכת השינויים במחזוריות זו. בין הגורמים המאקרו כלכליים העלולים להשפיע לרעה על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן ניתן למנות האטה בפעילות הכלכלית, ירידה בשיעור התעסוקה, שינויים בשערי הריבית, מצב שוקי ההון, המצב הביטחוני, הגאו-פוליטי, שינויים רגולטוריים רחבי היקף ועוד. בשל אופי פעילות הקבוצה בתחום הנכסים המניבים לסוגיו השונים, למצב המשק השפעה מהותית על מצב שוכרי הקבוצה וכפועל יוצא השפעה על תוצאות פעילות החברה; מצב ביטחוני – שינויים והחמרה במצב המדיני והביטחוני עלולים להשפיע על פעילות החברה ולהביא לפגיעה בתוצאותיה העסקיות, בין היתר כתוצאה מירידה בביקושים לשטחים המיועדים להשכרה ו/או בביקושים ליחידות דיור, ירידה במחירי השכירות ו/או במחירי הדיור, התייקרות עלויות עבודות הבנייה והתמשכותן, מחסור בכח אדם בענף הבנייה ועוד. בהקשר זה יובהר, כי הידרדרות נוספת במצב הביטחוני בישראל, בין היתר כתוצאה מהסלמה בשטחי יהודה ושומרון, חידוש הלחימה בגבולה הצפוני של מדינת ישראל, המשך תקיפות החות"ים וכיו"ב עלולה להשפיע לרעה על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות. שוק ההון - מאחר וחלק ממקורות המימון של החברה נובעים מגיוס הון וחוב בשוק ההון המקומי, לשינויי מגמות בשוק ההון בישראל שיקשו על החברה לגייס כספים השפעה על פעילות החברה; **סיכונים ייחודיים לחברה:** ירידת שווי נכסי הקבוצה - ירידה בשוויים של נכסי הקבוצה עלולה להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה עקב רישום נכסי הקבוצה על פי שוויים ההוגן בהתאם לתקני החשבונאות הבינלאומיים (IFRS); תלות במקורות מימון - פעילות הקבוצה ממומנת בעיקרה ממקורות מימון חיצוניים. שינוי לרעה בתנאי העמדת האשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים עלול להביא לפגיעה מהותית בתוצאות החברה. קיומו של משבר אשראי עלול להשפיע על זמינות המימון הנדרש לחברה לביצוע השקעות ולמחזור חוב קיים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.38 בפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2024 שפרסמה החברה ביום 12 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-016330) המובא כאן על דרך הפנייה ("הדוח התקופתי לשנת 2024").

למגבלות על חלוקת דיבידנד, ראה סעיף 1.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וכן באור 20ג' בדוחות הכספיים של החברה אשר צורפו בפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024.

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

תאריך התשקיף: 26 במאי 2025

תוכן עניינים

<u>פרק</u>		<u>עמוד</u>
1.	מבוא	
1.1	הגדרות	א-1
1.2	כללי	א-1
1.3	היתרים ואישורים	א-1
1.4	הון מניות	א-2
1.5	אגרות חוב במחזור	א-2
2.	פרטי הצעת ניירות ערך	ב-1
3.	הון המניות של החברה והמחזיקים בו	
3.1	הון המניות לתאריך התשקיף	ג-1
3.2	שינויים שחלו בהון הרשום, המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף	ג-1
3.3	החזקות בעלי עניין במניות החברה	ג-2
3.4	השליטה בחברה	ג-2
3.5	תחום שערי המניות של החברה בבורסה	ג-2
4.	הזכויות העיקריות הנלוות למניות החברה	
4.1	הזכויות הנלוות למניות	ד-1
4.2	הוראות נוספות מתקנון החברה	ד-6
5.	ייעוד תמורת ההנפקה	ה-1
6.	תיאור עסקי החברה	
6.1	כללי	ו-1
6.2	דוח דירקטוריון באשר למצב ענייני החברה ליום 31.12.2024	ו-2
6.3	מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי פירעון	ו-2
7.	חברות בנות וקשורות	
7.1	ריכוז נתונים אודות חברות בת וחברות קשורות	ז-1
7.2	היקף השקעות החברה בחברות בנות וקשורות ליום 31.12.2024	ז-1
7.3	תמצית נתונים אודות חברות בנות וקשורות לימים 31.12.2023 ו-31.12.2024	ז-2
7.4	פרטים אודות פעילותן של חברות בנות וקשורות של החברה ליום 31.12.2024	ז-3
8.	ניהול החברה	
8.1	דירקטוריון החברה	ח-1
8.2	נושאי משרה בכירה בחברה	ח-1
8.3	תמצית הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה	ח-1

<u>פרק</u>		<u>עמוד</u>
8.4	פרטים נוספים	ח-6
9.	בעלי עניין בחברה	
9.1	ריכוז תגמולים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין בחברה	ט-1
9.2	החזקות ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	ט-1
10	דו"חות כספיים ודוח אירועים	י-1
11.	פרטים נוספים	
11.1	חוות דעת משפטית	יא-1
11.2	הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם	יא-2
11.3	דמי עמילות	יא-2
11.4	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים	יא-2
11.5	עיון במסמכים	יא-2
12	חתימות	יב-1

פרק 1 - מבוא

הגדרות

1.1.

"החברה" או "הקבוצה" - מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ לרבות כל החברות המאוחדות שלה, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

תיאור פעילות החברה נעשה על בסיס מאוחד אלא אם כן נאמר אחרת במפורש.

כללי

1.2.

החברה נוסדה ביום 25 באוקטובר 1961 על ידי מדינת ישראל ונרשמה כחברה ציבורית. ביום 29 בפברואר 1988 פרסמה החברה לראשונה תשקיף ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה. בחודש מרץ 1993 מכרה מדינת ישראל את כל מניותיה בחברה והחברה חדלה להיות חברה ממשלתית.

ביום 4 בנובמבר 2019 הושלם הליך שינוי מבני, במסגרתו התמזגה כלכלית ירושלים בע"מ ("כלכלית"), בעלת השליטה לשעבר בחברה, עם ולתוך החברה בדרך של מיזוג סטטוטורי על פי הוראות הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות, התשנ"ט-1999, וכלכלית התחסלה ללא פירוק, וכתוצאה מכך הפכה החברה לחברה ללא גרעין שליטה. כמו כן, ביום 1 במרץ 2020 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

היתרים ואישורים

1.3.

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על פי דין לפרסום תשקיף זה. תשקיף זה הינו תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך") והצעת ניירות ערך על פיו, אשר אינם מוצעים במועד זה, תיעשה על פי דוחות הצעת מדף אשר יוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2006 ("תקנות הצעת מדף"), בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה ("דוח הצעת מדף").

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

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") נתנה את אישורה העקרוני לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה ואשר יוצעו בדוחות הצעת מדף ("האישור העקרוני").

אין לראות באישור העקרוני של הבורסה אישור לפרטים המובאים בתשקיף או להימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך אשר יוצעו על פי תשקיף זה באמצעות דוחות הצעת המדף או על המחיר בו הם יוצעו.

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך האמורים למסחר, והרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים 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 משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך הנ"ל 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 הבקשה לרישום על פי דו"ח הצעת המדף.

הון מניות

1.4.

1.4.1. הון המניות של החברה לתאריך התשקף:

הון המניות הרשום של החברה הינו 2,000,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.
הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו כדלקמן:

סוג המניות	ללא דילול	בדילול מלא ¹
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.	*728,783,678	*735,860,113

* יצוין, כי 650,000 מניות הינן מניות רדומות בהתאם להוראות סעיף 308(א) לחוק החברות.

1.4.2. הון (מבוקר) ליום 31 בדצמבר 2024:

הון ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח)	
1,435,470	הון מניות
3,032,393	פרמיה על מניות
4,002,336	יתרת רווח
(18,903)	מניות אוצר
26,873	קרן בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
137,688	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(278,968)	קרן הון עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה כלולה
8,336,889	סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה
60,695	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,397,584	סה"כ הון

אגרות חוב במחזור

1.5.

לפרטים בדבר אגרות החוב הסחירות של החברה (סדרות טז'-יז', יט'-כ' ו-כג'-כה') שהינן במחזור בתאריך 31 בדצמבר 2024, ראה נספח ג' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024 המצורף בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024, המובא כאן על דרך ההפניה. לפרטים אודות שינויים שחלו בהיקף ערכן הנקוב של סדרות אגרות החוב שבמחזור בשנת 2025, ראו דיווחי החברה מיום 31 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-022866), המובא כאן על דרך ההפניה. לפרטים אודות אגרות חוב (סדרה כו') שהנפיקה החברה בימים 28 באפריל ו-29 באפריל 2025, ראו דיווחי החברה מהימים 29 באפריל 2025 (אסמכתאות: 2025-01-029826, 2025-01-030047 ו-2025-01-030276, בהתאמה).

¹ בדילול מלא, משמע בהתחשב במימוש כתבי אופציה שאינם סחירים אשר הוקצו על ידי החברה לעובדים, נותני שירותים ולנושאי משרה בה. יצוין, כי ביחס לכתבי האופציה שאינם סחירים, חושב מספר המניות אשר ינבעו ממנימושן ביחס של 1:1. עם זאת, יובהר כי הנחה זו הינה הנחה תיאורטית בלבד שכן כתבי האופציה האמורים ניתנים למימוש בשיטה של "מימוש נטו" (Net Exercise) ובהתאם יתכן ולא יוקצו בפועל לניצע שממש את כתבי האופציה מלוא המניות הנובעות מהם, אלא רק מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספית הגלומה בכתבי האופציה.

פרק 2 - פרטי הצעת ניירות ערך

בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך וכן בהתאם להוראות תקנה 25א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ח-1968 ("תקנות פרטי תשקיף"), הצעתם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף תעשה באמצעות דוחות הצעת מדף. הפרטים שיש לכלול בתשקיף בדבר הצעת ניירות ערך, הקבועים בפרק ג' לתקנות פרטי תשקיף, יובאו במסגרת דוחות הצעת מדף על פיהם יוצעו ניירות ערך לציבור ובהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות ויתר תנאי ניירות הערך המוצעים ואופן הצעתם, והכול בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון הבורסה וההנחיות לפיו ולעמדות סגל רשות ניירות ערך, כפי שיהיו באותה עת, ובהתאם לסוג ניירות הערך שיוצעו על פי הדוח כאמור.

פרק 3 - הון המניות של החברה והמחזיקים בו

3.1. הון המניות לתאריך התשקיף

הון המניות הרשום של החברה לתאריך התשקיף הוא 2,000,000,000 ש"ח המחולק ל-2,000,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.

לפרטים אודות הון המניות המונפק והנפרע של החברה לתאריך התשקיף ראו סעיף 1.4.1 בפרק 1 לתשקיף זה.

3.2. שינויים שחלו בהון הרשום, המונפק והנפרע של החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף

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

במהלך שלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף, לא חלו שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה, למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות הפעולה	מס' מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. שהוקצו / בוטלו	סה"כ הון מונפק (מניות בנות 1 ש"ח ע.נ.) לאחר השינוי
12.7.2022	ביטול מניות רדומות	16,525,024	786,741,865
אוקטובר - דצמבר 2022	מימוש אופציות לא סחירות ¹	30,249	786,772,114
2.3.2023	ביטול מניות רדומות	31,901,921	754,870,193
מאי 2023 - יולי 2024	מימוש אופציות לא סחירות ²	572,905	755,443,098
9.7.2024	ביטול מניות רדומות	4,996,128	750,446,970
יולי 2024	מימוש אופציות לא סחירות ³	359,194	750,806,164
19.8.2024	ביטול מניות רדומות	3,444,327	747,361,837
24.9.2024	ביטול מניות רדומות	1,576,978	745,784,859
ספטמבר – אוקטובר 2024	מימוש אופציות לא סחירות ⁴	102,348	745,887,207
21.11.2024	ביטול מניות רדומות	7,167,000	738,720,207
נובמבר 2024 - ינואר 2025	מימוש אופציות לא סחירות ⁵	246,301	738,966,508
14.1.2025	ביטול מניות רדומות	1,772,000	737,194,508
פברואר 2025 – 8 במאי 2025	מימוש אופציות לא סחירות ⁶	2,246,605	739,441,113
11.5.2025	ביטול מניות רדומות	10,025,000	729,416,113
11-20.5.2025	מימוש אופציות לא סחירות ⁷	1,862,565	731,278,678
20.5.2025	ביטול מניות רדומות	2,495,000	728,783,678

¹ בגין המניות שנבעו ממימוש האופציות האמורות לא שולמה תמורה, היות ומימושן בוצע באמצעות מנגנון "מימוש נטו" (Net Exercise).

² ראה ה"ש 1.

³ ראה ה"ש 1.

⁴ ראה ה"ש 1.

⁵ ראה ה"ש 1.

⁶ ראה ה"ש 1.

⁷ ראה ה"ש 1.

3.3. החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה

לפרטים בדבר ניירות ערך של החברה המוחזקים על ידי בעלי עניין ו/או נושאי משרה בכירה בסמוך למועד התשקיף ובמועד שקדם לו בשניים עשר חודשים, לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, ראה דוחות מיידים של החברה בדבר מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מהימים 7.4.2024 ו-7.4.2025, בהתאמה (אסמכתאות: 2024-01-034207 ו-2025-01-025867, בהתאמה) וכן דיווחי החברה בדבר שינוי החזקות בעלי עניין ונושאי משרה מהימים 9.4.2025, 21.4.2025, 27.4.2025, 28.4.2025, 30.4.2025, 4.5.2025 ו-8.5.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-026615, 2025-01-028165, 2025-01-029515, 2025-01-029786, 2025-01-030588, 2025-01-031060, 2025-01-031064, 2025-01-031065 ו-2025-01-032262, בהתאמה).

3.4. השליטה בחברה

החברה הינה חברה ללא גרעין שליטה.

3.5. תחום שערי המניות של החברה בבורסה

3.5.1. להלן נתונים על השער הגבוה והנמוך של מניות החברה החל מיום 1.1.2023 ועד סמוך למועד תשקיף זה (הנתונים הינם באגורות)⁽¹⁾:

2023		2024		2025 ⁽²⁾		
התאריך	השער	התאריך	השער	התאריך	השער	
2.2.2023	1,179	23.12.2024	1,138	16.1.2025	1,157	השער הגבוה ביותר
8.10.2023	796	30.5.2024	827.3	26.3.2025	940	השער הנמוך ביותר

(1) הנתונים לקוחים מאתר הבורסה, שכתובתו www.tase.co.il. אם שער המניות הגבוה/הנמוך היה זהה במשך מספר ימים, צוין התאריך המאוחר מביניהם.

(2) עד ליום 21 במאי 2025.

נכון ליום 21 במאי 2025, סמוך למועד פרסום תשקיף זה, היה שער של מניית החברה בבורסה 1,175 אגורות.

פרק 4 - הזכויות העיקריות הנלוות למניות החברה

לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה, לרבות התנאים והשיעורים להשתתפות בחלוקת דיבידנד ומניות הטבה, הזכות להשתתף בחלוקת רכוש החברה בעת פירוקה, תנאי הפדיון של מניות הניתנות לפדיון, הזכות למינוי דירקטורים, הזכות לקבל הודעות על אסיפות בעלי המניות של החברה, לרבות זכות השתתפות והצבעה בהן והמניין החוקי הדרוש בהן, הגבלות על העברת מניות, התנאים לשינוי הזכויות הנלוות של מניות החברה והיות מניות החברה על שם או למוכ"ז, ראו את הוראות תקנון החברה, כפי שפורסם על ידי החברה בדיווח מיידי מיום 27 בדצמבר 2020 (אסמכתא : 2020-01-140145) הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה ("תקנון החברה").

להלן יובאו בתמצית הסדרים מסוימים אודות הזכויות הנלוות למניות החברה לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), אשר נקבעו בתקנון החברה. יובהר, כי התיאור שלהלן הנו תמציתי ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת. ניתן לעיין בנוסח המלא של תקנון החברה כפי שפורסם במערכת המגנ"א באתר www.isa.gov.il :

4.1. הזכויות הנלוות למניות

4.1.1 בעל מניה

בעל מניה בחברה הוא מי שרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות, ומי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים ומי שאוחז בשטר מניה. מבלי לגרוע באמור לעיל, פרט לבעל מניות בחברה, כאמור לעיל, לא יוכר אדם על ידי החברה כבעל זכות כלשהי במניה והחברה לא תהיה קשורה ולא תכיר בכל טובת הנאה לפי דיני היושר או ביחסי נאמנות או בזכות ראויה, עתידה או חלקית בכל מניה או בטובת הנאה כלשהי בשבר של מניה או בכל זכות אחרת לגבי מניה אלא אך ורק בזכותו של בעל מניה כאמור לעיל, במניה בשלמותה, והכל, למעט אם בית משפט מוסמך הורה אחרת.

4.1.2 זכויות ההצבעה של המניות

כל אחת מהמניות בחברה, שנפרעה במלואה, מזכה את בעליה לקבל הזמנות לאסיפות הכלליות של החברה, להשתתף ולהצביע בהן, וכל אחת מהמניות בחברה מזכה את בעליה, הנוכח באסיפה הכללית ומשתתף בהצבעה, בעצמו או באמצעות שליח, לקול אחד - הן בהרמת ידיים והן בהצבעה חשאית.

4.1.3 דיבידנד

לכל בעל מניה הזכות להשתתף בחלוקת דיבידנד.

החלטת החברה על חלוקת דיבידנד תתקבל בדירקטוריון החברה.

אין לשלם דיבידנד אלא מתוך רווחים. לא תשולם כל ריבית על ידי החברה על דיבידנד.

כל דיבידנד ישולם באופן יחסי לסכומים שנפרעו או שזוכו כנפרעים על חשבון הערך הנקוב של המניות, מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה על המניות, אך זאת בהתחשב בזכויות מניות, אם יוקצו כאלה, אשר לגביהן יקבעו זכויות מיוחדות בנוגע לדיבידנד.

הסכומים ששולמו על מניות בטרם שהוצאו דרישות תשלום והמכניסים ריבית, לא ייחשבו לצורך האמור לעיל כסכומים שנפרעו על חשבון המניות.

אם הזכויות הנלוות למניות, או תנאי הוצאתן אינן קובעים אחרת, אזי מניות שנפרעו או שזוכו כנפרעות במלואן או בחלקן, תוך תקופה כלשהי אשר לגביה משתלם דיבידנד, תזכינה את בעליהן לדיבידנד, באופן יחסי לסכום שנפרע או שזוכה כנפרע על חשבון ערכן הנקוב של אותן המניות ולמועד תשלומן (temporis pro rata).

הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד יהא רשאי להחליט כי אותו דיבידנד ישולם, כולו או חלקו, על ידי חלוקתם של נכסים בעין של החברה, ובכלל זה במניות החברה שנפרעו במלואן (מניות הטבה), באגרות חוב של החברה או סטוק אגרות חוב של החברה, או בכל נייר ערך, של כל חברה אחרת, או בכל דרך אחרת שהיא.

הדירקטוריון רשאי להפריש מן הרווחים הנקיים של החברה סכום ידוע, כפי שימצא למתאים, כקרון שמורה לפי החלטת הדירקטוריון לצרכים יוצאים מן הכלל או לשם קביעת דיבידנד או לשם כל מטרה אחרת שמותר להוציא למענה את רווחי החברה. עד שיעשה שימוש בכספי הקרן השמורה ישקיעו את הכספים, לפי החלטת הדירקטוריון, כפי שימצא לנכון, בעסקי החברה או בהשקעות אחרות, למעט במניות החברה.

4.1.4 זכויות בפירוק

לכל בעל מניה הזכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה במקרה של פירוק כמפורט להלן. בעת פירוק החברה, יחולקו נכסיה העודפים על כל התחייבויותיה, בין בעלי המניות באופן יחסי לסכום שנפרע או שזוכה כנפרע על ערכן הנקוב של מניות אלה מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה על המניות. לעניין זה, יראו מי שהגיש בקשה למניות והמניות טרם הוצאו לו, כאילו הוצאו לו ערב הפירוק המניות הכלולות בבקשתו, ונפרע בגין הסכום ששולם על חשבון הערך הנקוב של אותן מניות. בכפיפות להוראות כל דין, רשאי המפרק על פי החלטה ברוב של 60% מבעלי זכות ההצבעה המשתתפים בהצבעה באסיפה הכללית, כאשר במניין הקולות כאמור לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים, לחלק בעין בין בעלי המניות, את עודף הרכוש, כולו או מקצתו, וכן רשאי המפרק על פי החלטה ברוב של 60% כאמור באסיפה כאמור, להפקיד כל חלק מעודף הרכוש בידי נאמנים אשר יחזיקו בו בנאמנות לטובת בעלי המניות כפי שהמפרק ימצא לנכון. לשם חלוקת עודף הרכוש בעין, רשאי המפרק לקבוע את הערך הראוי של הרכוש העומד לחלוקה ולהחליט כיצד תבוצע החלוקה בין בעלי המניות בהתחשב בזכויות הנלוות לסוגי המניות השונים בחברה המוחזקות על ידם.

4.1.5 מינוי דירקטורים

בעלי המניות יהיו רשאים למנות דירקטורים, כמפורט בסעיף 6.3 לתשקיף.

4.1.6 אסיפות כלליות

אסיפה כללית שנתית תתכנס אחת לכל שנת לוח, לא יאוחר מחמישה עשר חודש אחרי האסיפה הכללית השנתית האחרונה, במקום ובמועד שיקבע על ידי הדירקטוריון.

הדירקטוריון רשאי, כל אימת שימצא לנכון, לזמן אסיפה כללית מיוחדת. אם בזמן מן הזמנים לא ימצא מנין חוקי של דירקטורים יוכל כל דירקטור או כל שני חברים של החברה להועיד אסיפה כללית מיוחדת עד כמה שאפשר ובאותו האופן בו יכולים דירקטורים להועיד אסיפות. כמו כן, יכנס דירקטוריון החברה אסיפה מיוחדת, על פי דרישה, בהתאם להוראות חוק החברות.

הודעה על אסיפה כללית תפורסם בשני עיתונים יומיים לפחות, בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בשפה העברית; ההודעה תפורסם ארבעה עשר יום לפחות לפני כינוס האסיפה. למרות האמור לעיל, באסיפה כללית אשר על סדר יומה כלול נושא אשר ניתן להצביע לגביו באמצעות כתבי הצבעה כאמור בסעיף 87 לחוק החברות, ההודעה על כינוס האסיפה תפורסם שלוש ימים וחמישה יום לפחות לפני כינוס האסיפה. פרט להודעה על אסיפה כללית כאמור לעיל, החברה לא תמסור הודעה על אסיפה כללית, הן לבעלי המניות הרשומים והן לבעלי המניות שאינם רשומים.

פגם בתום לב בכינוס האסיפה הכללית או בניהולה לרבות, פגם הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון זה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

אין לפתוח בשום דיון באסיפה הכללית אלא אם יהיה נוכח מנין חוקי בעת שהאסיפה הכללית פותחת בדיון. בכפוף להוראות חוק החברות, מנין חוקי יהיה בשעה שיהיו נוכחים בעצמם או על ידי באי כוחם, בעל המניות אחד או יותר המחזיקים במניות המקנות למעלה ממחצית מסך קולות ההצבעה בחברה.

בעל מניות השולח את אופן הצבעתו באמצעות כתב הצבעה יחשב כנוכח באסיפה הכללית לעניין קיום המניין החוקי, אם כתב ההצבעה שבו ציין בעל מניה את אופן הצבעתו הגיע לחברה לא יאוחר מהמועד האחרון שנקבע לכך בחוק החברות ובתקנות על פיו.

אם כעבור חצי שעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא ימצא מנין חוקי, תידחה האסיפה בשבוע אחד לאותו היום ולאותה השעה ולאותו המקום, או ליום שעה ומקום אחרים כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות. אם באסיפה הנדחית לא ימצא מנין חוקי כעבור חצי שעה מן המועד הקבוע לאסיפה, ייחשבו בעלי המניות המחזיקים במניות המקנות להם למעלה מ-25% מסך קולות ההצבעה בחברה כמניין חוקי. אם כונסה האסיפה הכללית על פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל המניות אחד או יותר המחזיקים במניות המקנות למעלה ממחצית מסך קולות ההצבעה בחברה.

רשאי היו"ר, בהסכמת רוב בעלי המניות, באסיפה שיש בה מנין חוקי, לדחות את האסיפה מדי פעם בפעם וממקום למקום, ומחובתו לעשות זאת אם האסיפה תדרוש זאת. באסיפה שנדחתה אין לדון בעניינים אחרים מלבד בעניינים שלא נדונו או שלא הוחלט בהם, באסיפה שבה הוחלט על הדחייה. במקרה שהאסיפה נדחתה ליותר משבעה ימים, תינתן הודעה על דבר האסיפה שנדחתה כמו במקרה של אסיפה מקורית.

בכל אסיפה כללית תתקבל החלטה בהצבעה במניין קולות. כל הזכאי להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית יצביע לפי מספר המניות הרגילות שבבעלותו, כשהמניין יהיה של קול אחד עבור כל מניה רגילה שהוא מייצג.

החלטת החברה באסיפה הכללית (מלבד אם נקבע אחרת בחוק החברות או אם נאמר מפורשות אחרת בתקנון החברה) תחשב כאילו התקבלה כדין, אם זכתה ברוב קולות רגיל של המשתתפים בהצבעה, כאשר במניין הקולות כאמור לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים. הצעת החלטה שמספר הקולות בעדה ונגדה שקול - תיחשב כהצעה שלא נתקבלה, וליו"ר האסיפה לא יהא קול מכריע, נוסף לקולות שבידיו, בגין המניות שהוא מייצג.

בהצבעה יכול בעל מניות להצביע בין בעצמו או על ידי בא כוחו.

המסמך הממנה בא כוח יהיה בכתב ויחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שהוסמך בכתב. אם בעל המניות הוא תאגיד, יעשה המינוי למורשה בכתב על ידי המוסמכים על ידי אותו תאגיד לעשות כן.

כתב המינוי של בא כוח וייפוי כוח או תעודה אחרת שעל פיה נחתם כתב המינוי, או העתק מיפוי כוח זה, מאושר על ידי נוטריון, יופקד במשרד החברה לא פחות מארבעים ושמונה שעות לפני המועד לכינוס האסיפה שבה מתכוון להצביע האדם הנזכר במסמך כזה, ואם לא נעשה כן, לא יהיה לכתב המינוי תוקף חוקי. יו"ר האסיפה רשאי להתיר השתתפותו של האדם ששמו נכתב בכתב המינוי אף אם כתב המינוי הגיע למשרד בתוך פרק הזמן של 48 שעות לפני מועד כינוס האסיפה.

למרות האמור לעיל, כל בעל מניות שמניותיו אינן מוחזקות באמצעות חברה לרישומים ואשר שמו נכלל כבעל מניות במרשם בעלי המניות של החברה, ימציא את כתב המינוי לפחות שעתיים לפני המועד שנועד לכינוסה של האסיפה שבה הוא מבקש להשתתף ולהצביע.

בעל מניות לא יהיה רשאי להצביע באסיפה כללית אלא אם כן שילם את כל דרישות התשלום ואת כל הסכומים המגיעים ממנו, באותו זמן, בעד מניות בחברה.

4.1.7 העברת מניות

מניות נפרעות במלואן ניתן יהיה להעביר ללא צורך באישור הדירקטוריון. העברת מניות, שאינן נפרעות במלואן, תהיה טעונה אישור הדירקטוריון. הדירקטוריון רשאי לפי שיקול דעתו המוחלט, ומבלי לנמק את החלטתו, לאשר או לסרב לאשר את העברת המניות שאינן נפרעות במלואן.

4.1.8 הקצאת מניות

בכפוף להוראות חוק החברות, הדירקטוריון יהיה רשאי להוציא מניות או להעניק זכויות אופציה, תמורת מזומנים או בתמורה אחרת, בערכן הנקוב או למעלה מערכן הנקוב, באותם סייגים, תנאים ומועדים אשר הדירקטוריון ימצאם למתאימים. לדירקטוריון הסמכות להגיש לכל אדם דרישת תשלום על המניות כנ"ל, בערכן הנקוב או למעלה מערכן הנקוב, ולקבוע את מועדי הפירעון. הדירקטוריון לא יהיה רשאי להוציא מניה כלשהי בפחות מערכה הנקוב, אלא בהתאם לסעיף 304 לחוק החברות.

4.1.9 מניות ניתנות לפדיון

החברה תוכל, בכפוף להוראות חוק החברות, בהחלטה ברוב של 60% מבעלי זכויות ההצבעה המשתתפים בהצבעה באסיפה הכללית, כאשר במניין הקולות לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים, להוציא ניירות ערך הניתנים לפדיון ולפדות אותם, הכל בתנאים שייראו בעיניה.

4.1.10 שינוי הון החברה¹

החברה רשאית מזמן לזמן, על פי החלטה ברוב של 60% מבעלי זכות ההצבעה המשתתפים באסיפה הכללית, כאשר במניין הקולות לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים, ובכפוף להוראות חוק החברות,

¹ האמור בסעיף זה כפוף להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968.

להגדיל את הון מניותיה על ידי יצירת מניות חדשות, בין אם כל המניות שהוחלט על הוצאתן הוצאו עד לאותו זמן ובין אם לאו, ובין אם כל המניות שהוצאו עד לאותו זמן נדרשו לתשלום במלואן, ובין אם לאו.

אין לבעלי המניות כל זכות קדימה לרכוש מניות חדשות בחברה.

אין להציע מניות חדשות לבעל מניות בחברה, אלא במסגרת הצעה לכל בעלי המניות בחברה באופן יחסי ככל האפשר לסכומים שנפרעו או שיזוכו כנפרעים על ערכן הנקוב של מניותיהם. הצעה לציבור לרכוש מניות בחברה על פי תשקיף והצעה למי מעובדי החברה לרכוש מניות בחברה לא תחשב, לעניין זה, כהצעת מניות חדשות לבעלי מניות בחברה.

עפ"י החלטה שיצביעו בעדה לפחות 60% מבעלי זכות ההצבעה באספותיה של החברה המשתתפים בהצבעה, כאשר במניין הקולות לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים, רשאית החברה: למזג ולחלק את הון מניותיה למניות בנות סכום יותר גדול ממניותיה הקיימות; לחלק, על ידי חלוקת משנה של מניותיה הקיימות, או כל חלק מהן, את הון מניותיה, כולו או מקצתו, למניות בנות סכום יותר קטן מן הסכום הנקבע על ידי תזכיר ההתאגדות של החברה; לבטל כל מניות שביום התקבל ההחלטה לא נלקחו או ששום אדם לא הסכים לקחתן; להפחית את הון מניותיה וכל קרן שמזכה לפדיון הון באותו אופן שתראה לנכון.

4.1.11 היוון רווחים וחלוקת מניות הטבה

הדירקטוריון רשאי להחליט להוון את רווחיה של החברה וקרנותיה, כולן או מקצתן ולהוציא לבעלי המניות, מניות הטבה או ניירות ערך אחרים, שיחשבו כנפרעים במלואם לפי היחס שהיו זכאים לו אילו חולקו הרווחים בתור דיבידנד במזומן, ולהשתמש ברווחים ובקרנות המהווים לשם פירעון מחירן של המניות או ניירות הערך לפי ערכן הנקוב או בפרמיה וכן רשאי הדירקטוריון להשתמש ברווחים ובפיקדונות שהונו לשם פירעון החלק הבלתי נפרע של הון המניות שטרם נפרע.

הדירקטוריון המחליט על חלוקת מניות הטבה, רשאי להחליט כי החברה תעביר לקרן מיוחדת שתיועד לחלוקת מניות הטבה בעתיד, סכום כזה שהיוונו יהיה מספיק כדי להוציא למי שבאותה עת יהיה מכל סיבה שהיא, בעל זכות לרכישת מניות בחברה (לרבות זכות הניתנת להפעלה רק במועד מאוחר יותר), מניות הטבה בערך נקוב כזה אשר היו מגיעות לו, אילו ניצל את הזכות לרכישת המניות ערב התאריך הקובע את הזכות לקבלת מניות ההטבה (להלן: "**התאריך הקובע**") במחיר הזכות שיהיה בתוקף באותה עת. והיה אם לאחר התאריך הקובע ינצל בעל הזכות האמורה את זכותו לרכישת המניות או חלק מהן, יוציא לו הדירקטוריון מניות הטבה נפרעות במלואן בערך נקוב כזה אשר היו מגיעים לו אילו ניצל ערב התאריך הקובע את הזכות לרכישת המניות שרכש בפועל, וזאת על ידי היוון מתאים שייעשה על ידי הדירקטוריון מתוך הקרן המיוחדת האמורה. לעניין קביעת הערך הנקוב של מניות ההטבה שיחולקו, יראו כל סכום שהועבר לקרן המיוחדת שנוצרה בגין חלוקת מניות הטבה קודמות, כאילו כבר הוון והוצאו ממנו מניות המזכות את בעלי הזכות לרכישת מניות בחברה, למניות הטבה. מניות ההטבה שתוצאנה באיחור תזכינה את בעליהן להשתתפות בחלוקת דיבידנד במזומן או במניות הטבה החל מהמועד שייקבע על ידי הדירקטוריון.

4.2. הוראות נוספות מתקנון החברה

4.1.2. הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה עד למספר הדירקטורים המרבי הקבוע בתקנה 81 לתקנון החברה (שבעה דירקטורים), אשר יכהנו עד למועד האסיפה הכללית השנתית הקרובה.

4.1.3. נושא משרה שהדירקטוריון הסמיך לעניין זה יכהן כיושב ראש בכל אסיפה כללית של החברה. אם אין יו"ר, או אם לא הגיע לאסיפה לאחר עבור חמש עשרה דקות מן השעה הקבועה לאסיפה, או אם לא ירצה להיות היו"ר באסיפה, יבחרו בעלי המניות הנוכחים מתוכם יושב ראש.

4.1.4. ההחלטות הבאות יתקבלו ברוב של 60% מבעלי המניות המשתתפים בהצבעה, כאשר במניין הקולות לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים:

(א) החלטה להמיר מניות שנפרעו במלואן בסטוק ולהמיר שנית כל סטוק כולו או חלקו במניות מסוג כלשהו שנפרעו במלואן.

(ב) החלטה להוציא ניירות ערך הניתנים לפדיון ולפדות אותם.

(ג) החלטה להגדיל את הון מניותיה של החברה על ידי יצירת מניות חדשות, בין אם כל המניות שהוחלט על הוצאתן הוצאו עד לאותו זמן ובין אם לאו, ובין אם כל המניות שהוצאו עד לאותו זמן נדרשו לתשלום במלואן, ובין אם לאו.

(א) החלטה למזג ולחלק את הון מניותיה של החברה למניות בנות סכום יותר גדול ממניותיה הקיימות.

(ב) לחלק, ע"י חלוקת משנה של מניותיה הקיימות של החברה, או כל חלקן מהן, את הון מניותיה, כולו או מקצתו, למניות בנות סכום יותר קטן מן הסכום הנקבע ע"י תזכיר ההתאגדות של החברה.

(ג) לבטל כל מניות שביום התקבל ההחלטה לא נלקחו או ששום אדם לא הסכים לקחתן.

(ד) להפחית את הון מניותיה של החברה וכל קרן שמזכה לפדיון הון באותו אופן שתראה לנכון.

(ה) החלטה בפירוק לחלק בעין בין בעלי המניות, את עודף הרכוש, כולו או מקצתו וכן להפקיד כל חלק מעודף הרכוש בידי נאמנים אשר יחזיקו בו בנאמנות לטובת בעלי המניות.

4.1.5. ההחלטות בישיבת הדירקטוריון תתקבלנה ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים המצביעים, אולם בכל מקרה של שוויון קולות יהיה ליו"ר הדירקטוריון קול נוסף, בין אם הוא יו"ר הדירקטוריון ובין אם הוא יו"ר שנבחר לאותה ישיבה.

4.1.6. בכפוף להוראות חוק החברות, תהיה החברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה (כהגדרתו בחוק החברות) מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. יובהר, כי פטור כאמור לא יחול על ההחלטה או עסקה שבה לבעל השליטה או נושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

פרק 5 - ייעוד תמורת ההנפקה

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

ככל שיוצעו בעתיד ניירות ערך מכוח תשקיף זה, הפרטים בדבר השימוש בתמורת ניירות הערך המוצעים, כקבוע בפרק ו' לתקנות פרטי תשקיף, יובאו במסגרת דוח הצעת המדף על פיו יוצעו (ככל שהדבר יידרש לפי דין).

ככל שיוצעו בעתיד ניירות ערך על בסיס תשקיף מדף זה, על פי דוחות הצעת מדף, התמורה שתתקבל מהנפקות אלה תיועד למטרות שונות, כפי שתחליט הנהלת החברה. אם ייקבע יעוד ספציפי לתמורת ההנפקה על פי דוח הצעת מדף שתפרסם החברה הוא יפורט בדוח הצעת המדף. כמו כן, במסגרת דוח הצעת המדף, תודיע החברה כיצד בכוונתה להשקיע את תמורת ההנפקה, בתקופה שעד לשימוש בפועל בתמורת ההנפקה בגין ההצעה כאמור.

פרק 6 - תיאור עסקי החברה

6.1 כללי

בהתאם לתקנה 44(א1) ותקנה 6 לתקנות פרטי תשקיף, החברה מפנה לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפרסמה החברה ביום 12 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-016330) ("הדוח התקופתי לשנת 2024"), אשר המידע המפורט בו מובא כאן על דרך ההפניה.

מאז הדוח התקופתי לשנת 2024 ועד לתאריך התשקיף, לא פרסמה החברה דיווחים מיידיים מהותיים כלשהם, למעט הדיווחים המפורטים להלן אשר המידע המפורט בהם נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה:

תאריך	מספר אסמכתא	תוכן הדיווח
12.3.2025	2025-01-016343	מצגת לשוק ההון.
12.3.2025	2025-01-016348	חלוקת דיבידנד בגין רווחי שנת 2024.
12.3.2025	2025-01-016355	מדיניות חלוקה לשנת 2025, לרבות מתווה לביצוע רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח.
12.3.2025	2025-01-016374	אישור תכנית רכישה עצמית למניות החברה בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח.
17.3.2025	2025-01-017428	ביום 16 במרץ 2025 הודיעה חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("רותם שני") לחברה על מימוש אופציה שניתנה לה על ידי החברה, לפיה תמכור רותם שני לחברה 69% מהחזקותיה בחברת קריית שחקים בע"מ בתמורה לסך של 45 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד ובתוספת מע"מ כדין. לאחר מימוש האופציה, החזקותיה של החברה בחברת קריית שחקים בע"מ יעמדו על 84.4%.
27.3.2025	2025-01-021096	התקשרות בהסכם עם מגורית ישראל בע"מ למכירת 47 דירות בשני בנייני המגורים שבפרויקט הסוללים וכן 41 מקומות חניה, בתמורה כוללת של 190.4 מיליון ש"ח כולל מע"מ (חלק החברה 143 מיליון ש"ח כולל מע"מ).
31.3.2025	2025-01-022707	אישור היעדים לנושאי המשרה לשנת 2025 לצורך קביעת זכאותם לקבלת מענקים שנתיים.
27.4.2025	2025-01-029662	דוח הצעת מדף להנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 2).
28.4.2025	2025-01-029826	דוח הצעת מדף להנפקת אגרות חוב (סדרה כו').
28.4.2025	2025-01-030047 2025-01-030049	תוצאות הנפקת אגרות חוב (סדרה כו') וניירות ערך מסחריים (סדרה 2).
29.4.2025	2025-01-030276	מצבת הון, הענקת זכויות לרכישת מניות ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה - הנפקת אגרות חוב (סדרה כו') וניירות ערך מסחריים (סדרה 2).
11.5.2025	2025-01-032681	מחיקת מניות רדומות
11.5.2025	2025-01-032699	התקשרות במערכת הסכמים לצירוף שותף לפרויקט בתחום מרכזי הנתונים (datacenters) בפתח תקווה.
20.5.2025	2025-01-035477	מחיקת מניות רדומות
21.5.2025	2025-01-035596	דוח רבעון 1 לשנת 2025.

מצגת לשוק ההון.	2025-01-035608	21.5.2025
-----------------	----------------	-----------

6.2. דוח הדירקטוריון באשר למצב ענייני החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2024

בהתאם לתקנה 44א(א) ותקנה 6 ב לתקנות פרטי תשקיף, החברה מפנה לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה כפי שנכלל בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024. המידע הכלול בדוח האמור, מובא כאן על דרך ההפניה.

6.3. מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי פירעון

דוח מצבת התחייבויות החברה על פי מועדי הפירעון ליום 31 בדצמבר 2024 נכלל בתשקיף זה על דרך ההפנייה לדיווח שפרסמה החברה ביום 12 במרץ 2025 (אסמכתא : 2025-01-016334).

פרק 7 - חברות בנות וקשורות

7.1. ריכוז נתונים אודות חברות בת וחברות קשורות מהותיות

לפרטים בדבר החזקות החברה בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות, זכויות החברה בהן ולהלוואות וערבויות שהעמידה החברה לכל אחת מהן, ראה תקנה 11 לפרק ד' (פרטים נוספים) לדוח התקופתי לשנת 2024 ובאור 13 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024 ("הדוחות הכספיים לשנת 2024").

7.2. היקף השקעות החברה בחברות בנות וחברות כלולות¹

היקף השקעה ליום		החברה
באלפי ש"ח		
31.12.2024	31.12.2023	
992,004	960,025	דרבן השקעות בע"מ
269,844	269,310	Frey Group AG

¹ יצוין, כי בטבלה להלן נכללו חברות בנות וחברות כלולות אשר סך נכסיהן עולה על 2% מסך נכסי החברה במאוחד.

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס			רווח (הפסד) לאחר מס			דיבידנד			הכנסות (הוצאות) מימון			דמי ניהול		
	בשנת			לתקופה	בשנת			לתקופה	בשנת			לתקופה	בשנת		לתקופה
	2023	2024	1-3.2025	2023	2024	1-3.2025	2023	2024	1-3.2025	2023	2024	1-3.2025	2023	2024	1-3.2025
דרבן השקעות בע"מ	70,988	43,958	16,609	58,292	27,723	12,282	259,043	25,000	-	(961)	(1,600)	(1,007)	4,692	4,692	1,173
Frey Group AG	20,784	23,015	4,888	16,889	19,205	4,016	9,784	-	-	(10,860)	1,409	(1,847)	-	-	-

² יצוין, כי בטבלה להלן נכללו חברות בנות וחברות כלולות אשר סך נכסיהן עולה על 2% מסך נכסי החברה במאוחד.

7.4. תיאור פעילותן של חברות בנות וחברות כלולות של החברה³

7.4.1. דרבן השקעות בע"מ ("דרבן")

דרבן הינה חברה הרשומה בישראל שהתאגדה ביום 25.8.1996, העוסקת בפעילות נדל"ן מגוונת שעיקרה בישראל. דרבן מתמחה בייזום, רכישה, הקמה וניהול של מבנים המיועדים לצרכי משרדים, היי-טק, תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר להשכרה. דרבן הינה חברה בבעלות מלאה של החברה. לפרטים נוספים אודות דרבן ראו נספח ב' בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024 וכן באורים 13 ו-33 לדוחות הכספיים לשנת 2024.

7.4.2. Frey Group AG ("Frey")

Frey הינה חברה הרשומה בשווייץ אשר נוסדה בחודש ספטמבר 2005, המחזיקה, באמצעות מספר חברות, נכסים בשווייץ. החברה מחזיקה במלוא הזכויות ב-Frey.

³ יצוין, כי התיאור להלן הינו רק ביחס לחברות בנות וחברות כלולות אשר סך נכסיהן עולה על 2% מסך נכסי החברה במאוחד.

פרק 8 - ניהול החברה

8.1. דירקטוריון החברה

לפרטים אודות הדירקטורים המכהנים בחברה והדירקטורים החליפים, ראה תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024 אשר המידע המפורט בה המובא כאן על דרך ההפניה.

8.2. נושאי משרה בכירה בחברה

לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה, שאינם מכהנים כדירקטורים, ראה תקנה 26א' בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024 אשר המידע המפורט בה מובא כאן על דרך ההפניה.

8.3. תמצית הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה

להוראות תקנון החברה בדבר המספר המירבי והמזערי של הדירקטורים בחברה, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, ראו תקנון החברה, כפי שפורסם על ידי החברה בדיווח מיידי מיום 27 בדצמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01-140145), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה. להלן יובאו הסדרים מסוימים המתייחסים לדירקטוריון החברה כפי שנקבעו בתקנון החברה:

8.3.1. מספר הדירקטורים ודרך בחירתם

"דירקטור נבחר" - דירקטור בחברה שנבחר על ידי האסיפה הכללית שלא בדרך בה מתמנה דירקטור חיצוני.

"דירקטור חיצוני" - דירקטור בחברה שמונה בהתאם להוראות חלק שישי, פרק ראשון, סימן ה' לחוק החברות.

"דירקטור בלתי תלוי" - כהגדרתו בסעיף 1 לחוק החברות.

מספר הדירקטורים לא יפחת משלושה ולא יעלה על שבעה (לרבות הדירקטורים החיצוניים). כל עוד קיים בעל שליטה בחברה מספר הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה, לרבות הדירקטורים החיצוניים, לא יפחת משלושה.

דירקטור נבחר יבחר באסיפה הכללית השנתית או המיוחדת, ויכהן עד למועד האסיפה הכללית השנתית הקרובה, זולת אם חדל לכהן במשרתו לפני מועד זה בהתאם להוראות תקנון החברה או להוראות חוק החברות. כמו-כן יתאפשר מינוי דירקטור, לרבות דירקטור חיצוני, אשר תחילת כהונתו תחול בעתיד (מועד המאוחר למועד מינויו), בהתאם להוראות סעיף 221 לחוק החברות.

חדל דירקטור נבחר לכהן במשרתו מכל סיבה שהיא לפני תום תקופת המינוי, תהיה האסיפה הכללית רשאית למנות בכל עת דירקטור אחר במקומו.

בכל אסיפה שנתית של החברה יחשבו כל הדירקטורים, למעט דירקטורים חיצוניים, כמתפטרים מכהונתם בעת האסיפה, אך יהיו זכאים להיבחר או להתמנות מחדש.

דירקטורים חיצוניים ימונו ע"י האסיפה הכללית של החברה, והוראות החלק השישי, פרק ראשון, סימן ה' לחוק החברות בקשר עם מינויים יחולו על החברה.

8.3.2. שכר הדירקטורים

בכפוף לחוק החברות תקבע החברה מזמן לזמן את השכר שישולם לדירקטורים בגין שירותם. הדירקטורים יהיו זכאים להחזר הוצאות נסיעה, אש"ל וכדומה שהוציאו עקב השתתפותם בישיבות הדירקטוריון או עקב פעילותם במסגרת תפקידיהם כדירקטורים. הדירקטורים החיצוניים זכאים לקבל שכר בהתאם להוראות תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.

8.3.3. תקופת כהונת הדירקטורים, סיומה ומילוי מקומם

הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, אשר יכהנו עד למועד האסיפה הכללית השנתית הקרובה. מספר הדירקטורים המרבי קבוע בתקנה 81 לתקנון החברה ולא יעלה על שבעה.

דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם לשמש כדירקטור ממלא מקום במקומו (להלן: "דירקטור חליף") לגבי כל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור. כל עוד מינוי הדירקטור החליף בתוקף, יהא הוא זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבת דירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה. לדירקטור חליף תהיינה, בכפוף להוראות כתב המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש כממלא מקומו. על אף האמור לעיל, לא ימונה ולא יכהן כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור, וכן מי שמכהן כדירקטור בחברה או כדירקטור חליף לדירקטור בחברה.

ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן כחבר באותה ועדת דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית, בהתאם לכשירותו של הדירקטור המוחלף.

לא ניתן למנות דירקטור חליף לדירקטור בלתי תלוי את מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור בלתי תלוי.

דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל המינוי. כן תתפנה משרת דירקטור חליף כל אימת שהודיע לחברה בכתב על התפטרותו וכן כל אימת שמשרת הדירקטור, אשר מינהו כדירקטור ממלא מקום, התפנתה בכל דרך שהיא. כל מינוי וביטול יעשו בהודעה בכתב שתימסר למשרד.

8.3.4. סמכויות הדירקטוריון ודרכי פעולתו

לדירקטוריון יהיו כל הסמכויות והכוחות הנתונים לו על פי תקנון החברה, על פי חוק החברות ועל פי כל דין. הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו בהתאם להוראות חוק החברות. הדירקטוריון רשאי להשתמש בכל הכוחות ולבצע את כל הפעולות והדברים אשר החברה מוסמכת לעשותם ואשר חוק החברות או תקנון החברה אינם קובעים כי יעשו על ידי אורגן אחר.

הדירקטוריון רשאי להתכנס לשם הנהלת העסקים ורשאי הוא לדחות את ישיבותיו ולהסדיר באופן אחר את ישיבותיו והליכיהם כפי שימצא לנכון, ובלבד שיתכנס לפחות פעם בשלושה חודשים.

רשאי דירקטור בכל עת וחייב המזכיר לפי דרישת כל דירקטור לכנס ישיבת דירקטוריון. הישיבה תתקיים תוך ארבעה עשר ימים מיום הדרישה, זולת אם נדרש לקיימה תוך זמן קצר יותר; בישיבה

ידונו בעניינים המפורטים בדרישה. לא כונסה ישיבת דירקטוריון תוך ארבעה עשר ימים ממועד הדרישה כאמור, יהא רשאי הדירקטור לכנס ישיבת דירקטוריון שתדון בנושא שפורט בדרישה.

אין לדון בכל עניין בישיבת דירקטוריון אלא אם נוכח מניין חוקי בעת פתיחתה. המניין החוקי לישיבות הדירקטוריון יהיה רוב הדירקטורים.

ההחלטות בישיבות הדירקטוריון תתקבלנה ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים המצביעים, אולם בכל מקרה של שוויון קולות יהיה ליו"ר הדירקטוריון קול נוסף, בין אם הוא יו"ר הדירקטוריון ובין אם הוא יו"ר שנבחר לאותה ישיבה.

הדירקטוריון ימנה את המנהל הכללי של החברה, שיכול שישמש דירקטור בחברה. הדירקטוריון רשאי מזמן לזמן למסור ולהעניק למנהל הכללי אותן הסמכויות מן הסמכויות שיש לו לפי תקנון החברה, כפי שיראה בעיניו, והוא רשאי להעניק מסמכויות אלה לאותה תקופה ולאותן המטרות והתכליות, באותם התנאים ובאותן ההגבלות שיראה למועיל, והוא רשאי להעניק סמכויות אלה בין בלי ויתור על סמכויות הדירקטוריון בנדון זה ובין במקומן ותחתן, כולן או מקצתן, והוא רשאי מזמן לזמן, לבטל לשלול ולשנות סמכויות אלה, כולן או מקצתן, והכל בכפוף להוראות חוק החברות. כמו כן, הדירקטוריון רשאי להגביל או לסייג את סמכויותיו של המנהל הכללי.

8.3.5. ועדות הדירקטוריון וסמכויותיהן

הדירקטוריון רשאי להקים, מבין חבריו, ועדות קבועות או לעניין מסוים (להלן: "**ועדת הדירקטוריון**").

הדירקטוריון ימנה ועדת ביקורת מבין חבריו, אשר תפקידה יהיו בהתאם להוראות סעיף 117 לחוק החברות. מספר חברי ועדת הביקורת לא יפחת משלושה, כל הדירקטורים החיצוניים בחברה יהיו חברים בה ורוב חבריה יהיו דירקטורים בלתי תלויים. יושב ראש וועדת הביקורת יהיה דירקטור חיצוני. לא יהיו חברים בוועדת הביקורת: יו"ר הדירקטוריון, דירקטור המועסק ע"י החברה או המועסק על ידי בעל השליטה בה או על ידי תאגיד בשליטת בעל השליטה כאמור, דירקטור הנותן לחברה, לבעל שליטה בה או לתאגיד בשליטת בעל שליטה כאמור שירותים דרך קבע, דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה, וכן בעל שליטה או קרובו. בכל ועדת דירקטוריון, הרשאית להפעיל סמכות מסמכויות הדירקטוריון, יכהן לפחות דירקטור חיצוני אחד, למעט ועדת ביקורת שבה יכהנו כל הדירקטורים החיצוניים.

הדירקטוריון רשאי לאצול מסמכויותיו לאחד או לאחדים מבין חבריו או לוועדת דירקטוריון או למנהל הכללי, פרט לסמכויות המסורות לדירקטוריון לפי הוראות כל דין ואשר חובה עליו למלאן בעצמו.

אצל הדירקטוריון סמכות לוועדת דירקטוריון, רשאי הוא להורות שהחלטת ועדת דירקטוריון במקרה כזה תחשב כהחלטת הדירקטוריון.

הדירקטוריון רשאי לבטל או לשנות מדי פעם אצילת סמכויות לפי תקנון החברה.

8.3.6. תקפות פעולות הדירקטוריון או ועדה מועדותיו

כל הפעולות הנעשות בכל ישיבת דירקטוריון או בכל ישיבה של ועדת דירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור או כחבר בוועדת הדירקטוריון - תהיינה תקפות כאילו כל אחד מהאנשים הנ"ל

נבחר או נתמנה כדין והיה כשר לכהן בתפקידו, וזאת אף אם יתגלה לאחר מכן כי היה פגם כלשהו, בבחירתם או במינויים של כולם או מקצתם, או שכולם או אחדים מהם היו פסולים מלכה בתפקידם.

האסיפה הכללית רשאית לאשרר כל פעולה שנעשתה על ידי הדירקטוריון או על ידי ועדת הדירקטוריון ללא סמכות או מתוך חריגה מסמכות או אם יש בה פגם אחר, ועם האשרור תחשב הפעולה כאילו נעשתה מלכתחילה בסמכות וללא פגם, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

8.3.7. פטור, ביטוח ושיפוי דירקטורים ונושאי משרה

בכפוף להוראות חוק החברות, תהיה החברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה (כהגדרתו בחוק החברות) מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. יובהר, כי פטור כאמור לא יחול על ההחלטה או עסקה שבה לבעל השליטה או נושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

בכפוף להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך, החברה תהיה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה (כהגדרתו בחוק החברות) בשל חבות שתוטל עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, בכל אחד מאלה:

- (1) הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר;
 - (2) הפרת חובת אמונים כלפי החברה ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;
 - (3) חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר ובכלל זאת תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך;
 - (4) כל אירוע אחר אשר בשלו מותר ו/או יהיה מותר לבטח אחריות של נושא משרה לרבות בשל הוצאות שהוציא בקשר עם הליך (כהגדרתו בסעיף 56ח(א)(1) לחוק ניירות ערך) שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.
- בכפוף להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך, ובכפוף לאמור בסעיף 146 לתקנון החברה, החברה תהיה רשאית, מעת לעת, ובכפוף להוראות כל דין, ליתן היתר לשיפוי או התחייבות לשיפוי נושא משרה בחברה כמפורט להלן:

(1) היתר לשיפוי:

החברה תהיה רשאית, מעת לעת, ובכפוף להוראות כל דין, לשפות נושא משרה בה ו/או המכהן מטעם החברה בחברה אחרת אשר החברה מחזיקה בה לכל הפחות 25% מהזכויות בהון ו/או מזכויות ההצבעה ו/או מהזכות למינוי דירקטורים (להלן בסעיף זה: "**חברה אחרת**"), בשל חבות או הוצאה כמפורט להלן, שהוטלה עליו או שהוציא, עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה ו/או בחברה אחרת, בכל אחת מאלה:

- (א) חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט או בשל תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך.

(ב) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ובלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית; בפסקה זו - "סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית" ו- "חבות כספית כחלופה להליך פלילי" כהגדרתם בסעיף 260 לחוק החברות.

(ג) הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה, או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי.

(ד) הוצאות שהוציא בקשר עם הליך (כהגדרתו בסעיף 56ח(א)(1) לחוק ניירות ערך), לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

(ה) כל חבות או הוצאה אחרת אשר בשלהן מותר או יהיה מותר על פי דין לשפות נושא משרה.

(2) התחייבות לשיפוי:

החברה תהיה רשאית, מעת לעת, ובכפוף להוראות כל דין, לתת התחייבות מראש לשפות נושא משרה בה ו/או המכהן מטעם החברה בחברה אחרת, בשל חבות או הוצאה כמפורט להלן, שהוטלה עליו או שהוציא, עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה ו/או בחברה אחרת:

(א) חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט או בשל תשלום לנפגע הפרה כאמור בסעיף 52נ(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך, ובלבד שההתחייבות לשיפוי תוגבל, באמצעות כתב שיפוי של החברה, לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ושהסכום האמור או הסכום שינבע מיישום אמת המידה האמורה לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה (במאוחד) לפי הדו"חות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מתן השיפוי בפועל, ושבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין;

(ב) כמפורט בסעיף קטן 1(ב), 1(ג), 1(ד) או 1(ה) לעיל.

8.4. פרטים נוספים

עוה"ד של החברה לתשקיף מדף זה :

פישר ושות' (FBC & Co.), עורכי דין

דרך מנחם בגין 146, תל אביב

רואי החשבון של החברה :

קוסט פורר גבאי את קסירר ERNST & YOUNG

רחוב מנחם בגין 144א', מגדל מידטאון, תל אביב

משרדה הרשום של החברה :

רח' תוצרת הארץ 7, תל אביב, 6109002

פרק 9 - בעלי עניין בחברה

9.1. ריכוז תגמולים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין בחברה

לפרטים בדבר תגמולים אשר העניקה החברה בגין השנים 2023 ו-2024 לכל אחד ממקבלי השכר בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה מקרב נושאי המשרה הבכירה בחברה ובחברות בשליטתה, ראה תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023, שפורסם ביום 27 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-032490) (להלן בפרק זה: "**הדוח התקופתי לשנת 2023**") ולדוח התקופתי לשנת 2024, אשר המידע האמור בהם מובא כאן על דרך ההפניה.

בהתאם לתקנה 6ב לתקנות פרטי תשקיף, הפרטים אודות התקשרויות החברה במסגרתן הוענקו פטור, שיפוי וביטוח לנושאי משרה בחברה, נכללים בתשקיף על דרך ההפניה לתקנה 29א לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024.

9.2. החזקות ניירות ערך על ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ראו סעיף 3.3 בפרק 3 לתשקיף זה.

פרק 10 - דוחות כספיים ודוח אירועים

- 10.1. בהתאם לתקנה 60 ותקנה 6 בתקנות פרטי תשקיף, החברה מפנה לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 של החברה, כפי שנכללו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 וכן לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025 כפי שנכללו בדוח הביניים ליום 31 במרץ 2025 אשר פורסם ביום 21 במאי 2025 (אסמכתא: 035596-01-2025), לרבות הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה לאותם מועדים (ביחד: "**הדוחות הכספיים**"). המידע הכלול בדוחות האמורים, מובא כאן על דרך ההפניה.
- 10.2. בהתאם לתקנה 60 לתקנות פרטי תשקיף, הדוחות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בהתאם לתקנות 9 ו-38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, כפי שצורפו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2024 ודוח הביניים ליום 31 במרץ 2025, מובאים בזאת כאן על דרך ההפניה.
- 10.3. מצורף מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה, שבו נכללת הסכמתו של רואה החשבון המבקר לכלול בתשקיף המדף, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואה החשבון המבקר, את דוחות הסקירה ואת דוח רואה החשבון המבקר על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי של החברה, לפי העניין, לכל אחד מהדוחות הכספיים, כהגדרתם לעיל, והדוחות המנויים בסעיף 10.2 לעיל.
- 10.4. בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף לתשקיף המדף דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56 לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים שהתרחשו לאחר מועד חתימת הדוח השנתי ליום 31 בדצמבר 2024, קרי מיום 11 במרץ 2025, ועד למועד פרסום תשקיף המדף.
- 10.5. בהתאם לתקנה 62 ותקנה 6 בתקנות פרטי תשקיף, בתשקיף זה נכללות על דרך ההפניה הערכות שווי של נכסים משועבדים והמידע המובא בהם, כפי שאלו נכללו בדוח התקופתי לשנת 2024. מכתבי ההסכמה של מעריכי השווי בדבר הסכמתם לכלול בתשקיף המדף, לרבות בדרך של הפניה, הערכות שווי אלו, מצורפים כנספח לפרק 10 זה. יצוין, כי לגבי הערכות השווי של הנכסים האמורים לעיל, ממועד עריכתם ועד לפרסום תשקיף המדף חלפו למעלה מ-90 יום. להערכת החברה, לא חלו שינויים מהותיים לאחר תאריך התוקף של הערכות שווי אלו העשויים לשנות את מסקנות הערכות השווי.

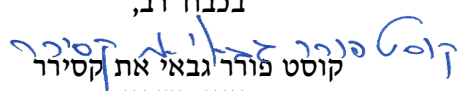
מכתב הסכמה מאת רואי החשבון

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("החברה")
רחוב תוצרת הארץ 7,
תל אביב
א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ
המיועד להתפרסם בחודש מאי 2025

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

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 11 במרס 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 11 במרס 2025 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
- (3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 11 במרס 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
- (4) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 20 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (5) דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 20 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
25 במאי, 2025

מכתבי הסכמה מאת מעריכי השווי

תל-אביב : 25/05/2025
סימוכין : 12054-1430

לכבוד:
חברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

הנדון: הסכמה לפרסום הערכות שווי בציבור

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזה את הסכמתנו לחברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("החברה") כי הערכות השווי המפורטות להלן, כפי שצורפו לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2024, תצורפנה (לרבות בדרך של הכללה על דרך ההפניה) לתשקיף המדף שעתיד להתפרסם על ידי החברה בחודש מאי 2025.

רשימת הערכות השווי:

א. זכויות במקרקעין לתעשייה, רחוב העמל 10, מגרש 528, פארק תעשייה אפק, ראש העין, מועד קובע 31/12/2024 (סימוכין 2-12338.16, מועד חתימה 10.02.2025).

ב. זכויות במקרקעין לתעשייה, רחוב העמל 12, מגרש 527, פארק תעשייה אפק, ראש העין, מועד קובע 31/12/2024 (סימוכין 1-12341.16, מועד חתימה 10.02.2025).



בכבוד רב,

עודד האושנר

מהנדס אזורי ושמאי מקרקעין

תפוצה: 1. החברה.

עודד האושנר

שמאי מקרקעין
מהנדס אזורי

אייל האושנר

שמאי מקרקעין כלכלן
M.A. לימודי משפט

אביקם כדורי

שמאי מקרקעין
מהנדס אזורי

גאנם עתילי

שמאי מקרקעין
מהנדס אזורי
M.A. נדל"ן

דורון גואטה

ליווי פרויקטים

קובי מורה

ליווי פרויקטים

אסף ניב

שמאי מקרקעין

מוטי בוטבול

שמאי מקרקעין

הדס ליטוונסקי

עורכת דין

B.A. מנהל עסקים

ארנון מרדכי

שמאי מקרקעין
B.Sc. מדעי החיים

עומרי סגל

שמאי מקרקעין
כלכלן

מזל משולם

מנהלת חשבונות

אדם שחר

שמאי מקרקעין
כלכלן

פאר אטיאס

שמאי מקרקעין
כלכלן

איתי שליט

שמאי מקרקעין
כלכלן

דורון מלמד

שמאי מקרקעין

נעם אריאלי

שמאי מקרקעין
כלכלן

ליאת בן דהן

מנהלת המשרד
B.A. מדעי החברה

אור ליון

מתמחה
כלכלן



Late Zeev Cohen – Geodet, Engr R.E Appraiser, Lic surveyor (1930-2025)
Late Jacob Cohen - (M.sc) Engr R.E Appraiser (1938-2021)
Erez Cohen – L.L.B, R.E. Appraiser - Geographer
Zahi Tene – L.L.B, R.E. Appraiser
Oded Levy – R.E. Appraiser, M.B.A
Eyal Klodovsky - R.E. Appraiser
Binyamin Ram – R.E. Appraiser
Dror Kastro - R.E. Appraiser- P.Engineer
Rafi Levi - R.E. Appraiser – B.A. Business Administration
Ori Zlotogora – R.E. Appraiser Urban Planner
Nethanel Wieder – Economist, R.E. Appraiser
Noam Offer – Economist, R.E. Appraiser
Almog Zer – P.Engineer, Economist, R.E. Appraiser
Sharon Eshkol – Economist, M.B.A, R.E. Appraiser

זאב כהן ז"ל – מהנדס, גיאודט, מודד ושמאי מקרקעין
יעקב כהן ז"ל – מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
ארז כהן – משפטן, גיאוגרף ושמאי מקרקעין
צחי טנא – משפטן, שמאי מקרקעין
עודד לוי – שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים
איל קלודובסקי – שמאי מקרקעין
בנימין רם – שמאי מקרקעין
דרור קסטרו – הנדסאי בניין ושמאי מקרקעין
רפי לוי – B.A. מנהל עסקים ושמאי מקרקעין
אורי זלוטוגורה – שמאי מקרקעין ומתכנן ערים
נתנאל וידר – כלכלן ושמאי מקרקעין
נעם עופר – כלכלן ושמאי מקרקעין
אלמוג זר – הנדסאי בניין, כלכלן ושמאי מקרקעין
שרון אשכול – כלכלנית מוסמכת במנהל ע"ס ושמאית מקרקעין

תאריך: 25/5/2025
סימנו: ZC42429.2-2

לכבוד
מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ

הנדון: תשקיף מדף מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ (להלן: "החברה"), כי הערכות השווי המפורטות להלן, כפי שצורפו לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר פורסם ביום 12.3.2025 (אסמכתא: 2025-01-016330), תצורפנה (לרבות בדרך של הכללה על דרך ההפניה) לתשקיף המדף של החברה שעתיד להתפרסם בחודש מאי 2025:

שם הישוב	מס' נכס	מועד קובע	מועד החתימה
כנות	419.2	31/5/2024	1/8/2024



ארז כהן
שמאי מקרקעין

ולראיה באנו על החתום,



עודד לוי
שמאי מקרקעין

25.05.2025

לכבוד
חב' "מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ"

הסכמה לפרסום הערכות שווי בציבור : הנדון:

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזה את הסכמתנו לחברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן: "החברה") כי הערכות השווי המפורטות להלן, כפי שצורפו לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר פורסם ביום 12.03.2025 (אסמכתא: 2025-01-016330) תצורפנה (לרבות בדרך של הכללה על דרך ההפניה) לתשקיף המדף שעתיד להתפרסם על ידי החברה בחודש מאי 2025.

רשימת הערכות השווי:

- א. מקרקעין לתעשייה, גן רווה יבנה, חלקה 4 בגוש 5404, סימוכין מס' 1376305, מועד קובע 31.12.2024, מועד החתימה על חוות הדעת: 11.02.2025.
- ב. מקרקעי "בית מפלסים", גן רווה יבנה, חלקה 5 בגוש 5404, סימוכין מס' 1376328, מועד קובע 31.12.2024, מועד חתימה על חוות הדעת: 11.02.2025.
- ג. מקרקעין לתעשייה, אזה"ת "היי טק פארק", יוקנעם, חלקה 35 בגוש 12779, סימוכין מס' G1348843, מועד קובע 31.08.2024, מועד חתימה על חוות הדעת: 12.11.2024.

בכבוד רב,

דניאלה פז ארז

כלכלנית ושמאית מקרקעין

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ



דניאל בר נתן

שמאי מקרקעין מוסמך

פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ





טרייסטמן אגמי
שחאות מקרקעין

תאריך: 25.05.2025
סימוכין: 81/43.2/15

לכבוד
מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ
א.ג.נ.

הנדון: תשקיף מדף של מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזה את הסכמתנו לחברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (להלן: "החברה") כי הערכות השווי המפורטות להלן, כפי שצורפו לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר פורסם ביום 12.3.2025 (אסמכתא: 2025-01-016330), תצורפנה (לרבות בדרך של הכללה על דרך ההפניה) לתשקיף המדף של החברה שעתיד להתפרסם בחודש מאי 2025.

רשימת הערכות השווי:

1. הערכת שווי ביחס למרכז מסחרי בחולון – רח' הפלד חולון, אשר נחתמה ביום 15.08.2024, מועד קובע 30/06/2024
2. הערכת שווי ביחס ל"מרכז שרונה" – דרך השרון 12 בכפר סבא, אשר נחתמה ביום 06.03.2025, מועד קובע 31/12/2024
3. הערכת שווי ביחס ל"מרכז ספיר" – רח' בית הדפוס 30 ירושלים, אשר נחתמה ביום 13.08.2024, מועד קובע 30/06/2024

בכבוד רב,

רלי טרייסטמן-אגמי
משפטנית ושמאית מקרקעין



25.05.2025

לכבוד
מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

הנדון: תשקיף מדף של מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

לבקשתכם, אני הח"מ, נותן בזה את הסכמתי לחברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("החברה") כי הערכות השווי המפורטות להלן, כפי שצורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר פורסם ביום 12.3.2025 (אסמכתא: 2025-01-016330), תצורפנה (לרבות בדרך של הכללה על דרך ההפניה) לתשקיף המדף של החברה שעתיד להתפרסם בחודש מאי 2025.

רשימת הערכות השווי:

מספר סידורי	שם הפרויקט	כתובת	מועד חתימה	מועד קובע
1	"בית התמר"	גוש 3695 חלק מחלקה 185, הממוקם ברחוב המדע פינת ברגמן, פארק ת.מ.ר, רחובות	11/08/2024	30/06/2024
2	"מתחם מרכבים"	חלקה 202 בגוש 6367, הממוקם ברחוב ז'בוטינסקי 92 ו-94, אזור התעשייה קריית אריה, פתח תקווה	07/07/2024	30/06/2024

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ומוסמך
עסקים M.B.A
מספר רישוי 296

דוח אירועים

להלן דוח אירועים (כהגדרתו בתקנה 56 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף, מבנה וצורה, התשכ"ט-1969), בדבר אירועים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025 אשר נחתמו ביום 20 במאי 2025 ועד למועד התשקיף :

1. ביום 21 במאי 2025 פרסמה החברה את דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2025. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 21 במאי 2025 (אסמכתא : 2025-01-035596).

2. בהמשך לדיווחי החברה אודות אישור דירקטוריון החברה מתווה לביצוע רכישה עצמית של מניות החברה, בתקופה שמיום 20 במאי 2025 ועד ליום 22 במאי 2025 רכשה החברה 650,000 מניות של החברה תמורת סך של כ-7,139 אלפי ש"ח.

איתי וקנין, סמנכ"ל כספים

עוזי לוי, מנכ"ל

טל פורר, יו"ר דירקטוריון

תאריך : 25.5.2025

פרק 11 - פרטים נוספים

11.1. חוות דעת משפטית

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה :

FISCHER
F|B|C|&|Co

 www.fbclawyers.com
דרך מנחם בגין 146, תל אביב 6492103 | טל. 972.3.694.4111, פקס. 972.3.609.1116

25 במאי, 2025

לכבוד
מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ
רחוב תוצרת הארץ 7
תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון : תשקיף מדף של חברת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("החברה")

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

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

בועז נוימן, עו"ד איתיאל בן חיים, עו"ד

פישר (FBC & CO.)

11.2. הוצאות בקשר להצעת ניירות הערך והנפקתם

הסכום המשוער של כל ההוצאות הקשורות בפרסום תשקיף זה עומד על סך של כ-34 אלפי ש"ח. הוצאות אלו אינן כוללות את ההוצאות שיהיו כרוכות בהצעת ניירות ערך על פי תשקיף זה, אם וככל שיוצעו במסגרת דוחות הצעת מדף.

11.2.1. בהתאם לתקנה 4 לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף), התשס"ו-2005, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף, ואולם תוספת האגרה תשולם בעד ניירות הערך המוצעים במועד פרסום דוחות הצעת מדף, ככל שיפורסמו, בסכומים ובמועדים הקבועים בתקנות כאמור.

11.3. דמי עמילות

בשנתיים שקדמו לתאריך תשקיף זה, לא שילמה החברה ולא התחייבה לשלם עמלה כלשהי עבור חתימה או החתמה על ניירות ערך שלה או הפצתם, למעט עמלות כאמור ששולמו לחתמים, למפיצים ולמשקיעים מסווגים (לפי העניין) בסך כולל של כ-17,991 אלפי ש"ח בגין הנפקת ניירות ערך על פי דוחות הצעת מדף שפרסמה החברה מכח תשקיף מדף של החברה מיום 26 במאי 2022.

11.4. הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים

בשנתיים שקדמו לתאריך תשקיף זה, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה מלאה למזומנים, למעט הקצאות פרטיות במסגרתן הונפקו אופציות לנושאי משרה, עובדים ויועצים הניתנות למימוש למניות החברה בהתאם לדוחות הקצאה פרטית שפרסמה החברה בימים 9.7.2023, 7.1.2024 ו-10.7.2024 (אסמכתאות: 2023-01-077313, 2024-01-002647 ו-2024-01-072085, בהתאמה)¹.

11.5. עיון במסמכים

עותק מהתשקיף, מההיתר לפרסומו וכן העתק מכל אישור, דו"ח או חו"ד הכלולים או נזכרים בתשקיף, עומדים לעיון במשרדיה של החברה בשעות העבודה המקובלות. בנוסף, עותק מהתשקיף מפורסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו www.maya.tase.co.il.

¹ האופציות הוקצו ללא תמורה, ומימושו, ככל שימומשו, יבוצע באמצעות מנגנון 'מימוש נטו' (Net Exercise).

פרק 12 - חתימות

החברה

מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ

באמצעות :

עוזי לוי, מנכ"ל

עידית עמיר, סמנכ"ל, יועמ"ש ומזכירת חברה

הדירקטורים

טל פורר

רון נקר

רונית אטד

אלדד לדור פרשר

דורון כהן

ברכה ליטבק

יעקב גולדמן
