



מגדלי הים התיכון

(“החברה”)

25 במרץ 2025

לכבוד

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בת”א בע”מ

רשות ניירות ערך

www.tase.co.il

www.isa.gov.il

הנדון: דוח מיידי בדבר כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה

בהתאם לחוק החברות, התשנ”ט-1999 (“חוק החברות”), לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש”ל-1970 (“תקנות הדוחות”), לתקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), התש”ס-2000 (“תקנות הודעה ומודעה”), לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס”ו-2005 (“תקנות ההצבעה”) ולתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס”א-2001 (“תקנות בעל שליטה”), מודיעה בזה החברה על כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, שתיערך ביום א’, 4 במאי 2025, בשעה 16:00, במשרדי יועציה המשפטיים של החברה, ברנע גיפה לנדה ושות’, עורכי דין, ברחוב הרכבת 58, תל אביב, קומה 21 (“האסיפה”).

1. סדר היום של האסיפה

1.1 נושא מס’ 1 שעל סדר היום – הצגה ודיון בדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

בנושא זה יערך דיון בלבד ולפיכך הוא לא יועלה להצבעה.

ניתן לעיין בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (ובכללו הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון), אשר פורסם ביום 25 במרץ 2025 (מס’ אסמכתא: 2025-01-020038) (“הדוח התקופתי”), באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת www.isa.gov.il (“הרשות”) ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בכתובת www.tase.co.il (“הבורסה”).

1.2 נושא מס’ 2 שעל סדר היום – מינוי מחדש של משרד BDO, זיו האפט, כרואה החשבון המבקר של החברה (“רואה החשבון המבקר”).

1.2.1 החברה מיישמת את כללי ההתנהגות המוצעים לדירקטורים לקידום איכות הבקרה על הדוחות הכספיים (Best Practice), כפי שפורסמו על ידי הרשות באוקטובר 2021, ופועלת בהתאם. במסגרת זו, ביום 24 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת המאזן בשבתה כוועדת הביקורת של החברה (“ועדת הביקורת”), את מינוי מחדש של משרד רואה החשבון המבקר.

1.2.2 ועדת הביקורת של החברה קיבלה סקירה מקיפה מהנהלת החברה בנוגע לממשק וקשרי העבודה עם רואה החשבון המבקר, שיטות העבודה שלו ושיתוף הפעולה בינו ובין החברה

ויועציה המקצועיים וכן קיבלה סקירה מקיפה מרואה החשבון המבקר בנוגע לאסטרטגית הביקורת, לניסיון משרד רואה החשבון המבקר, לממשק וקשרי העבודה עם משרד רואה החשבון המבקר ואי התלות שלו.

1.2.3. בהקשר זה, ועדת הביקורת של החברה המליצה לדירקטוריון החברה על מינויו מחדש של משרד רואה החשבון המבקר של החברה. הדיון כאמור בוועדת הביקורת נגע להיבטים שונים בעבודת רואה החשבון המבקר, במסגרתו בחנה ועדת הביקורת, בין היתר, את סוגי השירותים המוענקים לחברה, ניסיונו ומומחיותו של רואה החשבון המבקר בביקורות בתאגידים מסוגה וגודלה של החברה - בשים לב להיקף ותחומי פעילותה וכן, לסיכונים הגלומים בפעילותה, תנאי ההתקשרות עמו, אי תלותו, מחויבותו לאיכות הביקורת והתשומות המוקדשות להליך הביקורת בהתחשב בגודל החברה ומאפייניה וכן, את הצורך בהחלפת צוות הביקורת.

1.2.4. רואה החשבון המבקר אישר לחברה, כי יש לו את היכולת וכוח האדם הדרוש לצורך מילוי תפקידו כרואה חשבון מבקר, בשים לב לצרכיה הנוכחיים של החברה, תוך שהוא מחויב לאיכות הביקורת ומקיים בקפידה את תהליכי הבקרה והנהלים להם הוא מחויב.

1.2.5. כמו כן, ועדת הביקורת הניחה את דעתה, כי שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון המבקר, בהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה ולאחר משא ומתן בין החברה ורואה החשבון המבקר, הינו סביר, מידתי ומקובל ותואם את היקף פעילותה, וכי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר בגין שירותי הביקורת בשנים 2024 ו- 2025 הינם סבירים, מקובלים ונאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת ראויה.

1.2.6. בהתאם, מינויו מחדש של רואה החשבון המבקר עד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה מובא לאישורה של האסיפה וכן, מוצע להסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.

1.2.7. בהסתמך על המלצת ועדת הביקורת, ולאחר דיון שקיים בעניין, החליט דירקטוריון החברה להמליץ לאסיפה לאשר את מינויו מחדש של רואה החשבון המבקר עד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה וכן מוצע להסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו¹.

ההחלטה המוצעת:

"למנות מחדש את משרד רואי החשבון BDO, זיו האפט, כרואה החשבון המבקר של החברה החל ממועד אישור האסיפה המזומנת על פי דוח זה, ולתקופה שעד לאסיפה הכללית השנתית הבאה, תוך קבלת דיווח בדבר שכרו, והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו".

¹ שכר הטרחה בגין שנת 2025 של רואה החשבון המבקר יקבע בהתאם להיקף שעות עבודתו של רואה החשבון המבקר בהתבסס על היקף הפעילות המבוקרת ומורכבותה ולאחר משא ומתן בין החברה ובין רואה החשבון המבקר.

1.3 נושאים מס' 3 ו-4 שעל סדר היום – מינוי מחדש של חלק מהדירקטורים המכהנים בחברה, שאינם דירקטורים חיצוניים².

1.3.1 מוצע למנות מחדש את ה"ה הילה אמסטרדם ויאיר סרוסי לכהונה כדירקטורים בחברה (בסעיף זה בלבד: "הדירקטורים").

1.3.2 יובהר, כי ההצבעה לגבי כל מועמד לכהונת דירקטור, כמפורט לעיל, תעשה בנפרד.

1.3.3 הדירקטורים שכהונתם מובאת לחידוש כאמור, חתמו על הצהרות כנדרש בהתאם להוראות סעיף 224 לחוק החברות, ואלו מצורפות לדוח זה וניתן לעיין בהן גם במשרדה הרשום של החברה.

1.3.4 הפרטים אודות הדירקטורים שכהונתם מובאת לחידוש כאמור לעיל, בהתאם לתקנות 36ב(א)(10) ו-26 לתקנות הדוחות, מפורטים בפרק ד' לדוח התקופתי (המידע האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה). נכון למועד דוח זה, למיטב ידיעת החברה, לא חלו שינויים מהותיים בפרטים של הדירקטורים האמורים, כפי שהובאו בדוח התקופתי.

1.3.5 ככל שיאושר מינויים מחדש על ידי האסיפה, ימשיכו הדירקטורים להיות זכאים לגמול השתתפות ולגמול שנתי בגובה "הסכום הקבוע" הקבוע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), לפי דרגתה של החברה, כפי שתהיה מעת לעת. כמו כן, ימשיכו הדירקטורים להיות זכאים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הגמול וכן להסדרי ביטוח, שיפוי ופטור בהתאם למדיניות התגמול של החברה. לפרטים אודות הסדרי ביטוח, שיפוי ופטור, ראו סעיף 21.4 לפרק ד' לדוח התקופתי.

ההחלטות המוצעות:

נושא מס' 3 - "לאשר את מינויה מחדש של הגב' הילה אמסטרדם לכהונה כדירקטורית בחברה".

נושא מס' 4 - "לאשר את מינויו מחדש של מר יאיר סרוסי לכהונה כדירקטור בחברה".

1.4 נושא מס' 5 שעל סדר היום – אישור הארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ מחברת רדברי בע"מ ("רדברי"), חברה בשליטתו המלאה של מר יוסי לאור, מבעלי השליטה בחברה ("מר לאור"), לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בספטמבר 2025, והכל כמפורט להלן.

1.4.1 תיאור עיקרי העסקה, שמות הצדדים לה, מועדים שנקבעו לגביה, תנאיה והפרטים הנדרשים בהתאם לתוספת הראשונה לתקנות בעל שליטה:

ביום 31 בדצמבר 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי וועדת

² סעיף 76 לתקנון החברה קובע, כי "במועד בו תתכנס אסיפה שנתית יפרשו מכהונתם שני דירקטורים מהדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה שאינם דירקטורים חיצוניים. הדירקטורים שיפרשו בכל שנה יהיו אלה ששימשו במשך הזמן הארוך ביותר מאז בחירתם לאחרונה, אולם מבין הדירקטורים שנעשו או נבחרו מחדש לאחרונה באותו יום, ייקבעו אלה שייפרשו על פי הגרלה, אלא אם כן הוסכם אחרת ביניהם. תקופת הזמן שדירקטור כיהן במשרתו תחשב ממועד בחירתו או מינויו לאחרונה אם פינה משרתו קודם לכן. דירקטור הפורש יוכל להיבחר מחדש ויפעל כדירקטור במשך האסיפה שבה הוא פורש". הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה את משך הזמן הארוך ביותר הינם ה"ה הילה אמסטרדם ויאיר סרוסי. בהתאם, הדירקטורים היחידים שבחירתם והארכת כהונתם הינה על סדר יומה של האסיפה הינם ה"ה הילה אמסטרדם ויאיר סרוסי.

התגמול (בשבתה כוועדת הביקורת של החברה) ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ מרדברי לתקופה של שלוש שנים שסיומה ביום 31 באוגוסט 2022 (בסעיף 1.4 זה בלבד: "**הסכם שירותי הייעוץ**"). ביום 18 באוקטובר 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי וועדת התגמול (בשבתה כוועדת הביקורת של החברה) ודירקטוריון החברה את הארכת התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי הייעוץ לתקופה של שלוש שנים נוספות שסיומה ביום 31 באוגוסט 2025 וזאת ללא כל שינוי בתנאי הסכם שירותי הייעוץ ותנאי ההתקשרות המפורטים להלן.

על פי הסכם שירותי הייעוץ, מעמידה רדברי שירותי ייעוץ בתחום השיווק, הכוללים את העמדת שירותיו של מר לאור כיועץ לענייני שיווק בחברה בהיקף של כ- 60 שעות חודשיות על פי דרישה. במסגרת תפקידו זה, מר לאור כפוף למנכ"ל החברה והינו אחראי, בין היתר, על מחקר, ניתוח מאפיינים צרכניים, עסקיים וכלכליים בקשר לתחום השיווק בחברה, תוך בחינת הסיכונים והערכת הצרכים השיווקיים של החברה, נושאי הפרסום בחברה ובחינת האפקטיביות שלהם, בדיקת הצעות מחיר של תחום המדיה ובניית תכנית מדיה רשתית, אשר ממנה נגזרים רכישות מדיה וניהול משרד הפרסום של החברה.

במסגרת תפקידו, מר לאור משמש כיועץ שיווק אשר בוחן, בין היתר, את אפקטיביות הפרסום של החברה, אשר משקיעה משאבים רבים בתחום זה, וכן הצורך בבניית תכנית מדיה רשתית לחברה לטווח הארוך, נושאים אשר בטיפולו של מר לאור, שהוא בעל מומחיות בתחום.

יצוין, כי לחברה זכות לבטל את הסכם שירותי הייעוץ לאלתר וללא הודעה מוקדמת ו/או פיצוי כלשהו במקרים הקבועים בהסכם שירותי הייעוץ.

בתמורה למילוי התחייבויותיו של מר לאור על פי הסכם שירותי הייעוץ, משלמת החברה לרדברי דמי ייעוץ, אשר מחושבים לפי תעריף שעתי של 330 ש"ח לשעת ייעוץ, בתוספת מע"מ, בהיקף ממוצע של 60 שעות ייעוץ בחודש³, כאשר היקף שעות הייעוץ נקבע לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. מובהר בזאת, כי כל חריגה מהיקף השעות שתואר לעיל יהיה כפוף לאישורה מראש של החברה ו/או מי מטעמה.

למעט כאמור לעיל, רדברי ו/או מר לאור לא זכאים לכל תמורה אחרת ו/או נוספת מהחברה בקשר עם הסכם שירותי הייעוץ.

1.4.2. הצעת ההחלטה

מוצע לאשר את הארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם שירותי הייעוץ עם רדברי, לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בספטמבר 2025.

יודגש, כי אין כל שינוי בתנאי הסכם שירותי הייעוץ ותנאי ההתקשרות, אשר תוארו בסעיף 1.4.1 לעיל בין רדברי ומר לאור לבין החברה, לרבות שינויים במסגרת תפקידו, היקף שירותי הייעוץ, שירותי הייעוץ המוענקים לחברה והתמורה המוצעת בתקופת הסכם שירותי הייעוץ, אשר זהה לתמורה ששולמה בשנים 2022-2025.

³ הדיווח בפועל על שעות הייעוץ של רדברי ייעשה לפי הנחיות החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, ולחברה שמורה האפשרות לשנות את שיטת דיווח שעות הייעוץ בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

1.4.3. פרטים הנדרשים על פי התוספת השישית לתקנות הדוחות (במונחי עלות תאגיד):

1.4.3.1. להלן יפורטו העלויות לחברה של הסכם שירותי הייעוץ המובא לאישור האסיפה הכללית, בהתאם לתוספת השישית לתקנות הדוחות⁵:

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							תגמולים אחרים (אלפי ש"ח)			
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד (ב- %)	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
יוסי לאור	נותן שירותים	33%	0.33% ⁴	-	-	-	-	238	-	-	-	-	-	238

1.4.3.2. לפרטים אודות תשלומים ששילמה החברה למר לאור עבור שירותי הייעוץ בשנת 2024, ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי.

1.4.1. שמות בעלי השליטה אשר יש להם עניין אישי באישור נושא מס' 5 שעל סדר היום:

1.4.1.1. למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה הינם מר מרדכי קירשנבאום, יו"ר

דירקטוריון החברה וחברות בשליטתו ("מר קירשנבאום" ו/או "קבוצת קירשנבאום", לפי העניין), המחזיקים כ- 21.95% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, מר בוריס לוין, סגן יו"ר דירקטוריון החברה וחברות בשליטתו ("מר לוין" ו/או "קבוצת לוין", לפי העניין), המחזיקים כ- 12.70% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, מר יאיר סרוסי, דירקטור בחברה, המחזיק כ- 0.51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, מר יוסף שטיינמן, דירקטור בחברה, המחזיק כ- 0.28% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ה"ה אמיר שטיינמן ורן שטיינמן, בניו של מר יוסף שטיינמן, אשר מחזיקים, כל אחד, כ- 0.33% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, מר חן למדן, המחזיק כ- 1.88% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, הגב' הילה אמסטרדם, דירקטורית בחברה ומר יאיר אמסטרדם, המחזיקים יחד כ- 0.14% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה⁶, מר דוד פתאל, המחזיק כ- 9.09% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומר לאור, המחזיק כ- 0.33% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

לפיכך, היחידים המפורטים לעיל הינם בעלי השליטה בחברה או יכול שייחשבו כבעלי השליטה בה, ועל כן ייחשבו כבעלי עניין אישי באישור נושא מס' 5 שעל

⁴ יצוין, כי מר לאור הינו מבעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4.1.1 להלן.

⁵ בהתחשב בהיקף משוער של 60 שעות ייעוץ בחודש.

⁶ למיטב ידיעת החברה, אחזקתם של הגב' הילה אמסטרדם ובעלה, מר יאיר אמסטרדם, הינה באמצעות עונומה ייעוץ בע"מ, חברת פרטית המחזיקת 50% על ידי כל אחד מבני הזוג. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, 28,900 מניות של החברה אשר מוחזקות על ידי עונומה ייעוץ בע"מ אינן כפופות להסכם דבוקת השליטה (כהגדרת מושג זה להלן) כך שהחזקת עונומה ייעוץ בע"מ תחת הסכם דבוקת השליטה עומד על כ- 0.12% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

סדר היום.

1.4.1.2. בין בעלי השליטה הנ"ל קיים הסכם דבוקת שליטה בחברה המסדיר את יחסיהם בקשר עם החזקותיהם במניות דבוקת השליטה ("הסכם דבוקת השליטה"). נכון למועד דוח זה, מניות דבוקת השליטה מורכבות מהמניות המפורטות לעיל, אשר מוחזקות על ידי בעלי השליטה הנ"ל.

הסכם דבוקת השליטה כולל הוראות מקובלות לעניין מינוי דירקטורים לדירקטוריון החברה, זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות בין בעלי השליטה בינם לבין עצמם.

לפרטים אודות השליטה בחברה למועד דוח זה, ראו תקנה 21א' לפרק ד' לדוח התקופתי.

1.4.2. מהות העניין האישי:

לכל בעלי השליטה המפורטים בסעיף 1.4.1.1 לעיל עניין אישי לאור היותם צד להסכם דבוקת השליטה בחברה.

1.4.3. הדרך שבה נקבעה התמורה:

1.4.3.1. תנאי ההתקשרות עם מר לאור נקבעו במשא ומתן בין החברה לבין מר לאור, וכן בהתאמה למהות והיקף התפקיד המוצע למר לאור, האחריות הנלווית לו, הידע, ההשכלה, הניסיון והכישורים הספציפיים של מר לאור.

1.4.3.2. אישור התקשרות החברה בהסכם שירותי הייעוץ, בהתאם למפורט בסעיף 1.4.1 לעיל, אושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה (לפרטים אודות נימוקי ועדת התגמול והדירקטוריון ראו סעיף 1.4.6 להלן), לאחר בחינת נחיצות התפקיד המוצע למר לאור וזאת, בין היתר, לאור התפתחותה של החברה בשנים האחרונות והשינויים החלים בה, וכן תוך התחשבות בכישוריו האישיים וניסונו המוכח של מר לאור, לרבות טיב השירותים שסיפק מר לאור לחברה בשנים האחרונות, התחשבות בהיקף פעילותה של החברה והיקפם הקיים והצפוי של שירותי הייעוץ שעתיד לספק מר לאור באמצעות רדברי, בהתחשב, בין היתר, בהיקף שעות הייעוץ החודשיות שצפוי מר לאור לספק לחברה ובהיקף סמכויותיו של מר לאור, בשים לב להיכרותו של מר לאור את הפעילות העסקית של החברה, וכן בשים לב, כי לא חל שינוי ביחס לתנאי הסכם שירותי הייעוץ, אשר בתוקף נכון למועד דוח זה, וזאת על אף הגידול בהיקף פעילותה של החברה מאז אישור הסכם שירותי הייעוץ, אשר בתוקף נכון למועד דוח זה וכן הגידול הצפוי בהיקף השירותים אשר מר לאור עתיד לספק לחברה.

1.4.3.3. ביום 20 במרץ 2025, קבעה ועדת התגמול של החברה (בשבתה כוועדת הביקורת של החברה) (להלן: "ועדת התגמול"), בהתאם להוראות סעיף 117(ב) לחוק החברות, כי בנסיבות העניין, לא נדרש לקיים הליך תחרותי בקשר עם התקשרות החברה עם מר לאור. כחלופה לביצוע הליך תחרותי, החברה קיימה הליך אחר שעיקרו בחינה, כי תנאי הסכם שירותי הייעוץ יעמדו בעקרונות הקבועים

במדיניות התגמול של החברה (זאת על אף שמר לאור לא משמש כנושא משרה בחברה) וכן בחינת מכלול השיקולים בקשר למתן השירותים על ידי מר לאור כמפורט לעיל ולהלן בדוח זה.

1.4.3.4. לאור מכלול הנסיבות כאמור לעיל, ובצירוף עלות הסכם שירותי הייעוץ אשר אינו בהיקפים מהותיים לחברה, להערכת החברה לא נדרש בנסיבות העניין לקיים הליך תחרותי ודי בקיומו של הליך אחר כמפורט לעיל.

1.4.4. האישורים הדרושים:

1.4.4.1. התקשרות החברה בנושא מס' 5 שעל סדר היום כפופה לאישורי ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות שזומנה על פי דוח זה.

1.4.4.2. אישור ועדת התגמול התקבל ביום 20 במרץ 2025. אישור דירקטוריון החברה התקבל ביום 24 במרץ 2025.

1.4.4.3. לפרטים בנוגע לרוב הנדרש באישור נושא מס' 5 שעל סדר היום באסיפה הכללית של החברה, ראו סעיף 2.3.2 להלן.

1.4.5. פירוט עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה, בין החברה לבין בעל השליטה או שלבעל השליטה היה בהן ענין אישי, שנחתמו בתוך השנתיים שקדמו לתאריך אישור העסקה על ידי הדירקטוריון או שהן עדיין בתוקף במועד אישור הדירקטוריון:

לפרטים אודות עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה, בין החברה לבין בעל השליטה או שלבעל השליטה היה בהן ענין אישי, שנחתמו בתוך השנתיים שקדמו לתאריך אישור העסקה על ידי הדירקטוריון או שהן עדיין בתוקף במועד אישור הדירקטוריון, ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי.

1.4.6. תמצית נימוקי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה:

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לאחר שבחנו את כישוריו של מר לאור, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו, אישרו את התקשרות החברה בהסכם שירותי הייעוץ, בהתחשב במצבה הכספי והעסקי של החברה, בהיקפי הפעילות של החברה, היקף שעות הייעוץ החדשיות שצפוי מר לאור לספק לחברה, תפקידיו ותחומי אחריותו של מר לאור, וזאת בין היתר על יסוד הנימוקים המפורטים להלן:

1.4.6.1. מדובר בהארכת התקשרות קיימת של הסכם שירותי הייעוץ עם מר לאור, שעתידיה להסתיים ביום 31 באוגוסט 2025, באותם התנאים מבלי שחל כל שינוי בתפקיד ובתנאי הסכם שירותי הייעוץ של מר לאור, כמפורט בסעיף 1.4.1 לעיל, וזאת על אף העובדה, כי במהלך השנים האחרונות חלו שינויים משמעותיים וחיוביים בעסקי החברה, אשר הובילו לגידול משמעותי בשווי השוק של החברה מאז מועד אישור הסכם שירותי הייעוץ של מר לאור, אשר בתוקף נכון למועד דוח זה.

1.4.6.2. יודגש, כי החברה זיהתה צורך בכל הקשור לבחינת אפקטיביות הפרסום, בדיקת הצעות המחיר של המדיה, בניית תכנית מדיה רשתית (אשר ממנה ייגזרו רכישות

מדיה) וניהול משרד הפרסום, אשר להערכתה נדרש בגינן ידע וניהול מקצועי מתאים שלא קיים בחברה. להערכת החברה, רכישת מדיה בצורה אפקטיבית על בסיס תכנית פרסום ועל ידי איש מקצוע בתחום מגלמת חיסכון בכל הקשור לאופן רכישת המדיה על ידי החברה.

1.4.6.3. מר לאור מעניק שירותי ייעוץ לחברה החל משנת 2019. במהלך תקופה זו, מר לאור צבר ניסיון וקשרים עסקיים רלוונטיים, אשר הינם בעלי ערך וחשיבות להמשך ביצוע שירותי הייעוץ על הצד הטוב ביותר ובכלל זה היכולת לבחון תהליכים ופרויקטים רוחביים בחברה, מתוך הכרות מעמיקה בפעילות ומבנה כלל החברה.

1.4.6.4. תנאי הסכם שירותי הייעוץ מהווים תמריץ הולם למר לאור להשגת מטרותיה, יעדיה ותוכניותיה העסקיות והאסטרטגיות של החברה ולהשאת רווחיה, וזאת בהתחשב בתנאי השכר המקובלים בחברה. בנוסף, ועקב העובדה, כי תנאי הסכם שירותי הייעוץ אינם כוללים תגמול משתנה, אין חשש, כי תנאים אלו ייצרו תמריץ למר לאור לנטילת סיכונים שאינם סבירים.

1.4.6.5. על אף שמר לאור אינו נושא משרה בחברה, תנאי ההתקשרות עמו עומדים בעקרונות והפרמטרים הקבועים במדיניות התגמול של החברה.

1.4.6.6. חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה סבורים, כי בהתחשב באופייה של החברה, גודלה ותחום עיסוקה, היחס שבין תנאי התגמול המוצעים למר לאור לבין עלות השכר הממוצע בחברה ולבין עלות השכר החציוני של שאר עובדי החברה המועסקים על ידי החברה הינם סבירים וראויים ואין בפערי השכר האמורים בכדי להשפיע על יחסי העבודה בחברה.

1.4.6.7. התפקיד המוצע למר לאור הוא אינו מהתפקידים שאיתור המועמדים אליהם נעשה, דרך כלל, בצורה של הליך תחרותי ו/או קבלת הצעות מתחרות נוספות, אלא על ידי איתור מועמד עם ניסיון מתאים לצרכי החברה. בנוסף, היותו של מר לאור מבעלי השליטה בחברה, מייצרת לו מחויבות עמוקה לביצוע תפקידו ולהצלחת החברה, מתן השירותים על ידי מר לאור הינה בעלת ערך אישי וייחודי, בבחינת "משרת אמון", באופן המייתר צורך בביצוע הליך תחרותי טרם איוש התפקיד.

1.4.6.8. בהתחשב בעובדה, כי השירותים אשר ניתנים על ידי מר לאור ניתנו בעבר על ידי נושאי משרה ומנהלים אחרים ברשת, תנאי הסכם שירותי הייעוץ אמורים להביא לחיסכון משמעותי בכל הקשור לאופן רכישת המדיה על ידי החברה.

1.4.6.9. מאחר שמדובר בשירותי ייעוץ שהינם בהיקף שעות מצומצם מדי חודש, להערכת החברה עלות גיוס עובד במשרה מלאה בעל כישורים, ידע וניסיון דומים אינה כלכלית, שכן העלות החודשית לחברה תהיה גבוהה יותר ועל ידי כך ניתן לחסוך משמעותית בעלות הקבועה על ידי העסקת יועץ. יובהר, כי העלות השעתית בגין שירותי הייעוץ אינה גבוהה מתעריף עלות שעתית לעובד במשרה מלאה בעל כישורים, ידע וניסיון דומים. כמו כן, העסקה במסגרת שירותי הייעוץ טומנת

בחובה יתרון של גמישות בקשר לשעות הייעוץ הנדרשות, אשר תתחשב בצרכי החברה בקשר לשירותי הייעוץ הנדרשים.

1.4.6.10. לאור האמור לעיל, ובהתחשב, בין היתר, בהיקף פעילותה של החברה וגודלה, בגידול שחל בפעילותה של החברה, יעדיה האסטרטגיים של החברה, סמכויותיו, קשריו, כישוריו ובקיאותו בפעילות החברה ובאפשרות פיתוחה, ותרומתו לקידום עסקיה, תנאי התגמול המוצעים, הינם הוגנים וסבירים, ומהווים תמורה הולמת לשירותים על-פי הסכם שירותי הייעוץ.

1.4.6.11. בהתאם לסעיף 275(ד)(1) לחוק החברות, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה קבעו, כי התקשרות החברה בהסכם שירותי הייעוץ אינה כוללת "חלוקה", כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החברות, ולא קיים חשש סביר כי הן תמנענה מהחברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פירעון.

1.4.7. הדירקטורים שהשתתפו בדיונים בוועדת התגמול והדירקטוריון:

1.4.7.1. בישיבת ועדת התגמול מיום 20 במרץ 2025, שדנה בנושא מס' 5 שעל סדר היום, השתתפו ה"ה דן ללוז (דח"צ) ונורית שיאון (דח"צית).

1.4.7.2. בישיבת הדירקטוריון מיום 24 במרץ 2025, שדנה בנושא מס' 5 שעל סדר היום, השתתפו ה"ה דן ללוז (דח"צ) ונורית שיאון (דח"צית).

1.4.8. דירקטורים שהם, למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין אישי באישור נושא מס' 5 שעל סדר היום:

1.4.8.1. ה"ה מוטי קירשנבאום, בוריס לוי, יוסף שטיינמן, הילה אמסטרדם⁷ ושחר עקה⁸ - ראו סעיף 1.4.1.1 לעיל.

1.4.8.2. בשל קשרים עסקיים זניחים והיחסים של מר שמוליק כהן, דירקטור בחברה, עם מר קירשנבאום, הודיע מר כהן, כי למען הזהירות, הוא רואה את עצמו כבעל עניין אישי באישור נושא מס' 5 שעל סדר היום.

ההחלטה המוצעת:

"לאשר את הארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם שירותי הייעוץ עם רדברי, חברה בשליטתו המלאה של מר יוסי לאור, מבעלי השליטה בחברה, לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בספטמבר 2025".

1.5. נושא מס' 6 שעל סדר היום – אישור התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ עם מר בוריס לוי, סגן יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה ("מר לוי"), לתקופה של שלוש שנים שתחילה ביום 1 בינואר, 2025.

1.5.1. תיאור עיקרי העסקה, שמות הצדדים לה, מועדים שנקבעו לגביה, תנאיה והפרטים הנדרשים בהתאם לתוספת הראשונה לתקנות בעל שליטה:

⁷ יצוין, כי הגב' הילה אמסטרדם מכהנת כדירקטורית בחברה מטעמו של מר חן למדן, מבעלי השליטה בחברה.
⁸ יצוין, כי מר שחר עקה מכהן כדירקטור בחברה מטעמו של מר דוד פתאל, מבעלי השליטה בחברה.

בחודש אוגוסט 2023, אישרה הנהלת החברה, את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ ממר לוי, למגדלי הים התיכון רחובות בע"מ, חברה בשליטתה המלאה של החברה ("חברת רחובות") בקשר עם הבית ברחובות, למתן שירותים בקשר לקידום עבודות הקבלן המבוצעות בהשלמת הקמת הבית ברחובות וזאת לתקופה של 12 חודשים שתחילתה ביום 1 בינואר 2023, בתמורה חודשית בסך של 16,500 ש"ח, כך שסך היקף התקשרות החברה עם מר לוי בשנת 2023 עמדה על סך של כ- 198,000 ש"ח (לא כולל מע"מ) (בסעיף 1.5 זה בלבד: "**הסכם שירותי הייעוץ**" ו- "**התמורה**", לפי העניין). בחודש פברואר 2024, אישרה הנהלת החברה את הארכת ההתקשרות עם מר לוי בהסכם שירותי הייעוץ לתקופה נוספת בת 12 חודשים שתחילתה ביום 1 בינואר 2024 ("**התקופה המוארכת**"), ללא שינוי בתמורה.

התמורה, לרבות בתקופה המוארכת שיקפה הערכה של 30 שעות חודשיות, כאשר הוסכם בין החברה למר לוי, כי לא יהיה שינוי בתמורה, בין אם היקף שעות שירותי הייעוץ יהיה יותר או פחות מ- 30 שעות חודשיות.

ההתקשרויות כאמור אושרו במסגרת נוהל איתור, אישור ודיווח עסקאות עם בעלי שליטה ונושאי משרה כחלק מתכנית האכיפה הפנימית של החברה, במסגרתו נקבעו אמות מידה לסיווג עסקאות ופעולות שאינן חריגות ואינן מהותיות ("**נוהל אישור עסקאות בעלי עניין**").

על פי נוהל אישור עסקאות בעלי עניין, בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקת בעל עניין שאינה עסקה חריגה⁹, תיחשב כעסקה עם בעל עניין אשר הנהלת החברה מוסמכת לאשר במקרה בו היקף העסקאות (במונחים שנתיים, ככל שמדובר בתשלום עיתי שוטף) במקרה של עסקאות לקבלת שירותי ייעוץ ו/או ניהול לא יעלו על היקף כולל של 200 אלפי ש"ח בשנה.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 2.6 לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי וסעיף 10.2.5 לפרק ד' לדוח התקופתי.

לאור הוראות סעיף 4.10 למדיניות התגמול העדכנית של החברה¹⁰, לפיה החברה תוכל להתקשר עם דירקטור בהסכם לקבלת שירותים נוספים בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים בהתאם לקבוע בסעיף 275 לחוק החברות, נושא זה מובא כעת לאישור האסיפה הכללית, וזאת ללא כל שינוי בתנאי הסכם שירותי הייעוץ.

1.5.2. פרטים הנדרשים על פי התוספת השישית לתקנות הדוחות (במונחי עלות תאגיד):

1.5.2.1. להלן יפורטו העלויות לחברה של הסכם שירותי הייעוץ המובא לאישור האסיפה הכללית, בהתאם לתוספת השישית לתקנות הדוחות¹¹:

⁹ קרי עסקה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק ואשר אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה, זאת בהתאם לנהלים והוראות נוהל אישור עסקאות בעלי עניין.

¹⁰ לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול העדכנית של החברה, ראו דוחות מיידיים של החברה מימים 27 במרץ 2024 ו- 6 במאי 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-032688 ו- 2024-01-043567, בהתאמה). האזכורים הנ"ל מהווים הכללה על דרך של הפנייה.

¹¹ בהתחשב בהיקף משוער של 30 שעות ייעוץ בחודש וכן בהתחשב בגמול שישולם למר לוי עבור כהונתו כסגן יושב ראש דירקטוריון החברה.

תגמולים אחרים (אלפי ש"ח)				תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
סה"כ	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד (ב-%)	היקף משרה	תפקיד	שם
299	-	-	-	101 ¹³	-	198	-	-	-	-	12.71 ¹²	ראה סעיף 1.5.1 לעיל	סגן יו"ר דירקטוריון	בוריס לוי

1.5.2.2. לפרטים אודות תשלומים ששילמה החברה למר לוי בשנת 2023, ראו סעיפים 8.2 ו- 10.2.5 לפרק ד' לדוח התקופתי.

1.5.3. שמות בעלי השליטה אשר יש להם עניין אישי באישור נושא מס' 6 שעל סדר היום:

1.5.3.1. לפרטים אודות שמות בעלי השליטה אשר יש להם עניין אישי באישור נושא מס' 6 שעל סדר היום, ראו סעיף 1.4.1 לעיל.

1.5.4. מהות העניין האישי:

לכל בעלי השליטה המפורטים בסעיף 1.4.1.1 לעיל עניין אישי לאור היותם צד להסכם דבוקת השליטה בחברה.

1.5.5. הדרך שבה נקבעה התמורה:

1.5.5.1. תנאי ההתקשרות עם מר לוי נקבעו במשא ומתן בין החברה לבין מר לוי, וכן בהתאמה למהות והיקף התפקיד המוצע למר לוי, האחריות הנלווית לו, הידע, ההשכלה, הניסיון והכישורים הספציפיים של מר לוי.

1.5.5.2. אישור התקשרות החברה בהסכם שירותי הייעוץ, בהתאם למפורט בסעיף 1.5.1 לעיל, אושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה (לפרטים אודות נימוקי ועדת התגמול והדירקטוריון, ראו סעיף 1.5.8 להלן), לאחר בחינת נחיצות התפקיד המוצע למר לוי וזאת, בין היתר, לאור התחשבות בקשריו, בכישוריו האישיים וניסונו המוכח של מר לוי, התחשבות בהיקף פעילותה של החברה והיקפם הקיים והצפוי של שירותי הייעוץ שעתיד לספק מר לוי, בהתחשב, בין היתר, בהיקף שעות הייעוץ החודשיות שצפוי מר לוי לספק לחברה ובהיקף סמכויותיו של מר לוי, בשים לב להיכרותו של מר לוי את הפעילות העסקית של החברה לאור תפקידו כסגן יושב ראש דירקטוריון החברה מאז הפיכתה של

¹² באמצעות החזקה ישירה של מר לוי בכ- 0.02% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (אשר נרכשו על ידי הגב' לרה לוי, ת.ז. 16340135, אשתו של מר לוי, הנחשבת כ"מחזיקה ביד" עם מר לוי, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), באמצעות חברת סנסבט בע"מ, חברה פרטית בה מחזיק מר לוי כ- 100%, המחזיקה בכ- 3.39% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, באמצעות חברת לב לוי ובניו בע"מ, חברה פרטית בה מחזיק מר לוי כ- 100%, המחזיקה בכ- 8.30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובאמצעות חברת א.א.ק.מ. השקעות בע"מ, בה מר לוי מחזיק בכ- 8.29%, המחזיקה בכ- 11.95% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

¹³ בגין גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 לאור תפקידו כסגן יושב ראש דירקטוריון החברה ובהתחשב בכמות הישיבות של דירקטוריון החברה בשנת 2024 (מובהר כי ביחס לשנת 2025 מדובר בהערכה בלבד).

החברה לציבורית, היכרותו של מר לוי לתהליכים הנלווים בקשר להקמת הבית ברחובות, וכן בשים לב, כי לא חל שינוי ביחס לתנאי הסכם שירותי הייעוץ כפי שאושרו לאחרונה על ידי הנהלת החברה במסגרת נוהל אישור עסקאות בעלי עניין כמפורט בסעיף 1.5.1 לעיל.

1.5.5.3. ביום 20 במרץ 2025, קבעה ועדת התגמול של החברה (בשבתה כוועדת הביקורת של החברה), בהתאם להוראות סעיף 117(ב) לחוק החברות, כי בנסיבות העניין, לא נדרש לקיים הליך תחרותי בקשר עם התקשרות החברה עם מר לוי. כחלופה לביצוע הליך תחרותי, החברה קיימה הליך אחר שעיקרו בחינה, כי תנאי הסכם שירותי הייעוץ יעמדו בפרמטרים הקבועים במדיניות התגמול של החברה ובאמות המידה שנקבעו במסגרת נוהל אישור עסקאות בעלי עניין, וכן בחינת מכלול השיקולים בקשר למתן השירותים על ידי מר לוי כמפורט לעיל ולהלן בדוח זה.

1.5.5.4. לאור מכלול הנסיבות כאמור לעיל, ובצירוף עלות הסכם שירותי הייעוץ אשר אינו בהיקפים מהותיים לחברה, לא נדרשת השקעה בחברה לקיום הליך תחרותי ודי בקיומו של הליך אחר כמפורט לעיל.

1.5.6. האישורים הדרושים:

1.5.6.1. התקשרות החברה בנושא מס' 6 שעל סדר היום כפופה לאישורי ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות שזומנה על פי דוח זה.

1.5.6.2. אישור ועדת התגמול התקבל ביום 20 במרץ 2025. אישור דירקטוריון החברה התקבל ביום 24 במרץ 2025.

1.5.6.3. לפרטים בנוגע לרוב הנדרש באישור נושא מס' 6 שעל סדר היום באסיפה הכללית של החברה, ראו סעיף 2.3.2 להלן.

1.5.7. פירוט עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה, בין החברה לבין בעל השליטה או שלבעל השליטה היה בהן ענין אישי, שנחתמו בתוך השנתיים שקדמו לתאריך אישור העסקה על ידי הדירקטוריון או שהן עדיין בתוקף במועד אישור הדירקטוריון:

לפרטים אודות עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה, בין החברה לבין בעל השליטה או שלבעל השליטה היה בהן ענין אישי, שנחתמו בתוך השנתיים שקדמו לתאריך אישור העסקה על ידי הדירקטוריון או שהן עדיין בתוקף במועד אישור הדירקטוריון, ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי.

1.5.8. תמצית נימוקי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה:

ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לאחר שבחנו את כישוריו של מר לוי, מומחיותו, ניסיונו המקצועי והישגיו, אישרו את התקשרות החברה בהסכם שירותי הייעוץ, בהתחשב במצבה הכספי והעסקי של החברה, בהיקפי הפעילות של החברה, היקף שעות הייעוץ החודשיות שצפוי מר לוי לספק לחברה, תפקידיו ותחומי אחריותו של מר לוי, וזאת בין היתר על יסוד הנימוקים המפורטים להלן:

1.5.8.1. למר לוי תרומה ייחודית לחברה. ייחודיות זו נובעת מכך שמר לוי מכהן כסגן

יושב ראש דירקטוריון החברה מאז הפיכת החברה לחברה ציבורית וכן מכהן כדירקטור בחברה מאז שנת 2021, תורם רבות לביסוס מעמדה של החברה כמובילה בתחום הדיור המוגן, וזאת תוך ניצול קשריו העסקיים של מר לוי הרלוונטיים ומשיקים לתחום פעילותה של החברה, שנצברו במשך שנות כהונה רבות.

1.5.8.2. התפקיד המוצע למר לוי הוא אינו מהתפקידים שאיתור המועמדים אליהם נעשה, דרך כלל, בצורה של הליך תחרותי ו/או קבלת הצעות מתחרות נוספות, אלא על ידי איתור מועמד עם ניסיון מתאים לצרכי החברה ואשר יכול לתת לחברה מענה נדרש ספציפי בדמות שירותי ייעוץ נדרשים בקשר לבית הדיור המוגן ברחובות.

1.5.8.3. מר לוי בקיא בעסקיה של החברה והינו בעל ידע ייחודי, הבנה נרחבת ומעמיקה בתחומי פעילותה, לרבות לגבי תהליכים ופעולות עסקיות הנדרשים בקשר להקמת הבית ברחובות. בנוסף, היותו של מר לוי סגן יושב ראש דירקטוריון החברה, דירקטור בחברה מאז שנת 2021 ומבעלי השליטה בה, מייצרת לו מחויבות עמוקה לביצוע תפקידו ולהצלחת החברה, מתן השירותים על ידו הינה בעלת ערך אישי וייחודי, בבחינת "משרת אמון", באופן המייתר צורך בביצוע הליך תחרותי טרם איוש התפקיד.

1.5.8.4. מאחר שמדובר בשירותי ייעוץ שהינם בהיקף שעות מצומצם מדי חודש, להערכת החברה עלות גיוס עובד במשרה מלאה בעל כישורים, ידע וניסיון דומים אינה כלכלית, שכן העלות החודשית לחברה תהיה גבוהה יותר ועל ידי כך ניתן לחסוך משמעותית בעלות הקבועה על ידי העסקת יועץ. יובהר, כי העלות בגין היקף שירותי הייעוץ אינה גבוהה מתעריף לעובד בהיקף שירותים דומה בעל כישורים, ידע וניסיון דומים. כמו כן, העסקה במסגרת שירותי הייעוץ טומנת בחובה יתרון של גמישות בקשר לשעות הייעוץ הנדרשות, אשר תתחשב בצרכי החברה בקשר לשירותי הייעוץ הנדרשים.

1.5.8.5. לאור האמור לעיל, ובהתחשב, בין היתר, בהיקף פעילותה של החברה וגודלה, בגידול שחל בפעילותה של החברה, יעדיה האסטרטגיים של החברה, סמכויותיו, קשריו, כישוריו ובקיאותו בפעילות החברה ובאפשרות פיתוחה, ותרומתו לקידום עסקיה, תנאי התגמול המוצעים, הינם הוגנים וסבירים, ומהווים תמורה הולמת לשירותים על-פי הסכם שירותי הייעוץ.

1.5.8.6. תנאי התגמול המוצעים הינם בהתאם למדיניות התגמול של החברה והולמים את העקרונות והפרמטרים הקבועים בה ביחס לתגמולים לדירקטורים בחברה ולאופן אישורם ובהתאם לאמות המידה שנקבעו במסגרת נוהל אישור עסקאות בעלי עניין.

1.5.8.7. התקשרות החברה עם מר לוי בהסכם שירותי הייעוץ מובאת לאישור האסיפה הכללית לאור הוראות מדיניות התגמול העדכנית של החברה, לפיה החברה תוכל להתקשר עם דירקטור בהסכם לקבלת שירותים נוספים בכפוף לקבלת האישורים

הנדרשים בהתאם לקבוע בסעיף 275 לחוק החברות.

1.5.8.8. היחס שבין תנאי התגמול המוצעים למר לזין לבין עלות השכר הממוצע בחברה ולבין עלות השכר החציוני של שאר עובדי החברה המועסקים על ידי החברה, הינו פי 1.2 ופי 1.7, בהתאמה.

1.5.8.9. ההתקשרות עם מר לזין אינה צפויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.

1.5.8.10. בהתאם לסעיף 275(ד1) לחוק החברות, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה קבעו, כי התקשרות החברה בהסכם שירותי הייעוץ אינה כוללת "חלוקה", כהגדרתה בסעיף 1 לחוק החברות, ולא קיים חשש סביר כי הן תמנענה מהחברה את היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד פירעון.

1.5.9. הדירקטורים שהשתתפו בדיונים בוועדת התגמול והדירקטוריון:

1.5.9.1. בישיבת ועדת התגמול מיום 20 במרץ 2025, שדנה בנושא מס' 6 שעל סדר היום, השתתפו ה"ה דן ללוז (דח"צ) ונורית שיאון (דח"צית).

1.5.9.2. בישיבת הדירקטוריון מיום 24 במרץ 2025, שדנה בנושא מס' 6 שעל סדר היום, השתתפו ה"ה דן ללוז (דח"צ) ונורית שיאון (דח"צית).

1.5.10. דירקטורים שהם, למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין אישי באישור נושא מס' 6 שעל סדר היום:

1.5.10.1. ה"ה מוטי קירשנבאום, בוריס לזין, יוסף שטיינמן, הילה אמסטרדם¹⁴ ושחר עקה¹⁵ - ראו סעיף 1.4.1.1 לעיל.

1.5.10.2. בשל קשרים עסקיים זניחים והיחסים של מר שמוליק כהן, דירקטור בחברה, עם מר קירשנבאום, הודיע מר כהן, כי למען הזהירות, הוא רואה את עצמו כבעל עניין אישי באישור נושא מס' 6 שעל סדר היום.

ההחלטה המוצעת:

"לאשר את התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ עם מר בוריס לזין, סגן יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בה, לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בינואר, 2025".

2. סדרי האסיפה וההצבעה

2.1. אופן ההצבעה

בעל מניה זכאי להצביע באסיפה בעצמו, באמצעות בא-כוח ובאמצעות כתב הצבעה כמשמעותו בסעיף 87 לחוק החברות ושנוסחו מצורף לדוח זה ("כתב הצבעה"). בנוסף, בעל מניה לפי סעיף 177(1) לחוק החברות (קרי – מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על-שם חברה לרישומים) ("בעל מניות לא רשום") זכאי

¹⁴ ראו ה"ש מס' 7 לעיל.
¹⁵ ראו ה"ש מס' 8 לעיל.

גם להצביע באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית הפועלת לפי סימן ב' לפרק ז' 2 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("מערכת ההצבעה האלקטרונית" ו-"כתב הצבעה אלקטרוני", בהתאמה).

בהתאם לסעיף 83(ד) לחוק החברות, במידה שהצביע בעל מניה ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת, כאשר לעניין זה הצבעה של בעל מניה בעצמו או באמצעות שלוח תיחשב מאוחרת להצבעה באמצעות כתב הצבעה.

2.2. מנין חוקי ואסיפה נדחית

מניין חוקי באסיפה יתהווה בשעה שיהיו נוכחים שני בעלי מניות, בעצמם או על ידי באי כוחם ו/או באמצעות הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית, אשר ביחד מחזיקים או מייצגים לפחות 25% מזכויות ההצבעה בחברה.

אם כעבור מחצית השעה מהמועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, תידחה האסיפה בשבוע ימים, ליום א', 11 במאי 2025, באותה השעה ובאותו המקום ("האסיפה הנדחית").

לא נמצא מניין חוקי באסיפה הנדחית כאמור לעיל, יהיו שני בעלי מניות כלשהם הנוכחים בעצמם או ע"י באי כוחם, מניין חוקי, ויהיו רשאים לדון ולהחליט בעניינים שלמענם נקראה האסיפה.

2.3. הרוב הנדרש

2.3.1. בהתאם לסעיף 85 לחוק החברות, הרוב הנדרש באסיפה לאישור ההחלטות המוצעות בנושאים מס' 2-4 שעל סדר יומה של האסיפה, הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים והמשתתפים בהצבעה, בעצמם או באמצעות באי כוחם או באמצעות כתב הצבעה או באמצעות הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית, והזכאים להשתתף ולהצביע, ואשר הצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

2.3.2. בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות, הרוב הנדרש באסיפה לאישור ההחלטות המוצעות בנושאים מס' 5-6 שעל סדר יומה של האסיפה, הינו רוב רגיל מכלל בעלי המניות הנוכחים והמשתתפים בהצבעה, בעצמם או באמצעות באי כוחם או באמצעות כתב הצבעה או באמצעות הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית, והזכאים להשתתף ולהצביע, ואשר הצביעו בה, ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

2.3.2.1. במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;

2.3.2.2. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בס"ק 2.3.2.1 לעיל לא עלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

יצוין, כי שיעור ההחזקות של בעלי השליטה בחברה, המחזיקים יחדיו בכ- 47.55% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (להלן: **"בעלי השליטה"**), אינו מקנה לבעלי השליטה את הרוב הנדרש לקבלת הצעת החלטה בכל אחד מהנושאים כאמור שעל סדר היום. לפרטים נוספים אודות השליטה בחברה, ראו תקנה 21א' לפרק ד' לדוח התקופתי (המידע האמור מובא כהכללה על דרך ההפניה).

2.4. המועד הקובע

המועד הקובע לעניין זכאות בעל מניה להשתתף ולהצביע באסיפה, כאמור בסעיף 182(ב) לחוק החברות ובהתאם לתקנה 3 לתקנות ההצבעה, הינו תום יום המסחר של יום א', 30 במרץ 2025, בבורסה (**"המועד הקובע"**), ואם לא התקיים מסחר במועד הקובע, אזי ביום המסחר הקודם לו.

2.5. בא-כוח להצבעה

בעל מניה רשאי להצביע באסיפה באמצעות בא-כח, אשר הוסמך כדין על פי ייפוי כח בהתאם להוראות תקנון החברה, אותו יש להעביר לחברה בפקס שמספרו: 073-2266410 או בכתובת הדוא"ל: info@meditowers.co.il, לפחות 48 שעות לפני מועד כינוס האסיפה, קרי עד ליום ו', 2 במאי 2025, בשעה 16:00. ייפוי הכח יהיה תקף גם לגבי כל אסיפה נדחית של אסיפה שאליה הוא מתייחס, ובלבד שלא צוין אחרת בייפוי הכח.

2.6. כתב הצבעה אלקטרוני

כאמור לעיל, בעל מניות לא רשום זכאי להצביע גם באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. מערכת ההצבעה האלקטרונית תינעל שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה, קרי ביום א', 4 במאי 2025, בשעה 10:00.

2.7. הצבעה באמצעות כתבי הצבעה והודעות עמדה

בעל מניות רשאי להצביע באסיפה לאישור ההחלטות שעל סדר יומה גם באמצעות כתב ההצבעה. ניתן לעיין בכתב ההצבעה ובהודעות העמדה כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות, ככל שיינתנו, באתר ההפצה של הרשות בכתובת: www.magna.isa.gov.il (**"אתר ההפצה"**) ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת: www.tase.co.il. בעלי המניות יהיו רשאים לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שתינתנה).

חבר הבורסה ישלח, ללא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שתינתנה), באתר ההפצה, לכל בעל מניות שאיננו רשום במרשם בעלי המניות ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות, כי אינו מעוניין בכך או שהוא מעוניין בקבלת כתבי הצבעה בדואר תמורת תשלום דמי משלוח בלבד, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע. ההצבעה תיעשה על גבי החלק השני של כתב ההצבעה, כפי שפורסם באתר ההפצה.

את כתב ההצבעה והמסמכים שיש לצרף אליו כמפורט בכתב ההצבעה, יש לחברה בפקס שמספרו: 073-2266410 או בכתובת הדוא"ל: info@meditowers.co.il, בצירוף אישור הבעלות (וביחס לבעל

מניות רשום - בצירוף צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, לפי העניין), עד ארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה, קרי יום א', 4 במאי 2025, בשעה 12:00. לעניין זה, "מועד ההמצאה" הינו המועד בו התקבל כתב ההצבעה והמסמכים המצורפים אליו, בהתאם לאמור לעיל.

כמו-כן, בעל מניות לא רשום יהיה זכאי להמציא את אישור הבעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית, כאמור בסעיף 2.8 להלן.

המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה על-ידי בעלי המניות של החברה הינו עשרה (10) ימים לפני מועד האסיפה, קרי ביום ה', 24 באפריל 2025. כתב הצבעה שלא צורף לו אישור בעלות (או לחלופין לא הומצא אישור הבעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית), או ביחס לבעל מניות רשום - שלא צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, לפי העניין, יהיה חסר תוקף.

המועד האחרון להמצאת הודעת עמדה מטעם החברה, שתכלול את תגובת דירקטוריון החברה להודעות העמדה מטעם בעלי המניות, הינו חמישה (5) ימים לפני מועד האסיפה, קרי ביום ג', 29 באפריל 2025.

בעל מניות אחד או יותר המחזיק מניות בשיעור המהווה חמישה אחוזים (5%) או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה (קרי – 7,527,411 מניות) וכן מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה (קרי – 3,830,668 מניות) זכאי, לאחר כינוס האסיפה, לעיין בכתבי ההצבעה וברישומי ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית שהגיעו לחברה, כמפורט בתקנה 10 לתקנות ההצבעה.

2.8. אישור בעלות

בעל מניות לא רשום יהיה זכאי להשתתף באסיפה רק אם ימציא לחברה, לפני האסיפה, אישור מקורי מאת חבר הבורסה אשר אצלו רשומה זכותו למניה, בדבר בעלותו במניות החברה במועד הקובע, בהתאם לטופס שבתוספת לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה כללית), התש"ס-2000 ("אישור הבעלות"), או לחלופין אם ישלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית או בפקס שמספרו: 073-2266410 או בכתובת הדוא"ל: info@meditowers.co.il. בעל מניות לא רשום, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת, ובלבד שבקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים. כן, בעל מניות לא רשום רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

2.9. זיקה או מאפיין אחר של בעל המניות

בעל מניה המעוניין להשתתף בהצבעה לאישור החלטות מס' 5 ו-6 שעל סדר היום, יודיע לחברה לפני ההצבעה באסיפה או, אם ההצבעה היא באמצעות כתב הצבעה או באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית - על גבי כתב ההצבעה, על קיומה או היעדרה של זיקה בקשר להחלטות בנושאים מס' 5 ו-6 כאמור או מאפיין אחר של בעל המניות, הכל כמפורט בחלקו השני של כתב ההצבעה

המצורף לדוח זה או כתב ההצבעה האלקטרוני. לא הודיע בעל מניה כאמור לגבי ההחלטות בנושאים מס' 5 ו-6 האמורים, לא יצביע ביחס לאותה ההחלטות וקולו לא יימנה.

בנוסף, יידרש כל בעל מניה המעוניין להשתתף בהצבעה, להודיע לחברה, לרבות על דרך של סימון במקום המיועד לכך בכתב ההצבעה, בכתב ההצבעה האלקטרוני ו/או בייפוי הכוח, האם הינו בעל עניין בחברה, נושא משרה בכירה, משקיע מוסדי אם לאו.

2.10. שינויים בסדר היום; המועד האחרון להמצאת בקשה לכלול נושא בסדר היום על-ידי בעל מניות

לאחר פרסום דוח זה, יתכן שיהיו שינויים בסדר היום, לרבות הוספת נושא לסדר היום, עשויות להתפרסם הודעות עמדה, ויהיה ניתן לעיין בסדר היום העדכני ובהודעות העמדה בדיווחי החברה שיתפרסמו באתר ההפצה.

בהתאם לתקנות הודעה ומודעה, בקשה של בעל מניה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה, תומצא לחברה עד שבעה ימים לאחר זימון האסיפה. הוגשה בקשה כאמור, אפשר כי הנושא יתווסף לסדר היום ופרטיו יופיעו באתר ההפצה. במקרה כאמור, תפרסם החברה כתב הצבעה מתוקן יחד עם דוח זימון מתוקן וזאת לא יאוחר משבעה ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה של בעל מניות להכללת נושא על סדר היום, כאמור לעיל.

3. סמכות רשות ניירות ערך

3.1. בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום הגשת דוח זה, רשאית הרשות להורות לחברה לתת, בתוך המועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרויות נשוא דוח זה, וכן להורות לחברה על תיקון דוח זה באופן ובמועד שתקבע

3.2. ניתנה הוראה לתיקון דוח זה, רשאית הרשות להורות על דחיית מועד האסיפה כאמור בתקנות בעל שליטה.

3.3. נדרשה החברה להגיש תיקון כאמור, תשלח אותו לכל בעלי המניות ש אליהם נשלח דוח זה, וכן תפרסם מודעה בעניין זה, בדרך הקבועה בתקנות בעל שליטה, והכל זולת אם הורתה הרשות אחרת.

3.4. נדרשה החברה להגיש תיקון כאמור, תשלח אותו לכל בעלי המניות ש אליהם נשלח דוח זה, וכן תפרסם מודעה בעניין זה, בדרך הקבועה בתקנות בעל שליטה, והכל זולת אם הורתה הרשות אחרת.

3.5. ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד כינוס האסיפה, תודיע החברה בדוח מיידי על ההוראה.

4. נציג החברה לעניין הטיפול בדוח המיידי

עוה"ד עמרי אורן ובת-אל טורנג'י, ברנע ג'פה לנדה ושות', עורכי דין, מרחוב הרכבת 58, תל אביב, טלפון: 03-6400600, פקס: 03-6400650.

5. עיון במסמכים הרלוונטיים

בעלי מניות המעוניינים בכך, יוכלו לעיין בכל המסמכים הרלוונטיים לדוח זה, באמצעות פנייה לחברה בטלפון 073-2266411 או בפקס שמספרו: 073-2266410 או בכתובת הדוא"ל: info@meditowers.co.il, וזאת עד למועד כינוס האסיפה.

בכבוד רב,

מגדלי הים התיכון בע"מ

באמצעות:

אופיר רוזנבוים, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים