



מגדלי הים התיכון

מגדלי הים התיכון בע"מ

(החברה")

תשקיף מדף

מכוח תשקיף מדף זה, תוכל החברה להנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין, ובכלל זה - מניות רגילות של החברה, מניות בכורה¹, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (והכל לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של ניירות ערך של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת). הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף תעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, התשכ"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 שיהיו באותה העת.

גורמי הסיכון בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה הינם כדלקמן: (1) מלחמת "חרבות ברזל"; (2) סביבה מקרו כלכלית; (3) האטה בשוק הנדל"ן; (4) קיטון במקורות החיסכון של הדייר; (5) פגיעה במוניטין; (6) אכיפה, רגולציה ופסיקה; (7) סיכון נזילות; (8) סיכונים הכרוכים ברכישת נכסים; (9) סיכונים הכרוכים בפיתוח והקמת נכסים; (10) סיום מוקדם של הסכמים עם דיירים; ו- (11) מימון באמצעות הלוואות וחוב. לפרטים נוספים אודות גורמי הסיכון המתוארים לעיל וכן אודות גורמי סיכון נוספים בעלי השפעה על החברה, ראה סעיף 1.28 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, כהגדרתו להלן.

לפרטים אודות מגבלות חיצוניות שמשפיעות על יכולת הקבוצה לחלק דיבידנד, ראה סעיף 1.5.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023, כהגדרתו להלן.

נכון לתאריך תשקיף מדף זה, מדורגות אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו') של החברה בדירוג A2 באופק יציב על-ידי מידרוג בע"מ.

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

תאריך תשקיף המדף: 31 במאי, 2024

¹ הנפקת מניות בכורה כאמור ורישומן למסחר תבוצע (אם וככל שתבוצע) בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות כל דין, כפי שיהיו מעת לעת.

תוכן עניינים

<u>פרק/סעיף</u>	<u>עמוד</u>
פרק 1:	מבוא
1.1	הגדרות
1.2	כללי
1.3	היתרים ואישורים
1.4	הון החברה
1.5	אגרות חוב קיימות
1.6	התחייבויות של החברה להנפיק ניירות ערך או להימנע מהנפקתם או מהצעתם, בדרך כלל או בתנאים מסוימים, או להימנע מקבלת מלווה
פרק 2:	הון המניות של החברה
2.1	הון המניות הרשום והמונפק של החברה
2.2	השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך תשקיף מדף זה
2.3	ניירות ערך המירים למניות החברה
2.4	החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה
2.5	בעלי השליטה בחברה
2.6	שערי הבורסה של מניות החברה
פרק 3:	הזכויות הנלוות למניות החברה
3.1	הזכויות הנלוות למניות החברה
3.2	הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה
פרק 4:	תיאור עסקי החברה
4.1	כללי
4.2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
4.3	גילוי בנוגע למעריך שווי מהותי מאוד
4.4	חברות בת של החברה וחברות קשורות
פרק 5:	דירקטורים של החברה ונושאי משרה בכירה
5.1	דירקטוריון החברה
5.2	נושאי משרה בכירה בחברה
5.3	מורשה חתימה עצמאי של החברה
5.4	הוראות תקנון החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון
5.5	פרטים נוספים
פרק 6:	בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה
6.1	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה
6.2	מדיניות תגמול
6.3	הסדרי פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה
6.4	עסקאות עם בעל שליטה
6.5	ניירות ערך של החברה
פרק 7:	דוחות כספיים ודוח אירועים
7.1	דוחות כספיים

עמוד

פרק/סעיף

22	דוח רואה חשבון ומכתב הסכמה להכללה של רואה החשבון המבקר של החברה	7.2
22	דוח אירועים	7.3
22	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה	7.4
	פרטים נוספים	פרק 8:
26	חוות דעת עורך דין	8.1
27	הערכות שווי	8.2
27	הוצאות בקשר להצעת ניירות ערך והנפקתם	8.3
27	דמי עמילות	8.4
27	הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים	8.5
27	התחייבויות מסוימות של החברה	8.6
28	עיון במסמכים	8.7
29	מכתב הסכמה להכללה של מעריך השווי של החברה	
32	חתימות	פרק 9:

פרק 1 – מבוא

הגדרות

1.1

למונחים ולשמות המפורטים בתשקיף מדף זה תהיה המשמעות המופיעה לצידם להלן, אלא אם נאמר אחרת במפורש:

"הבורסה"

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;

"הדוח התקופתי לשנת 2021"

הדוח התקופתי לשנת 2021, אשר פרסמה החברה ביום 22 במרץ, 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-027603). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך של הפנייה;

"הדוח התקופתי לשנת 2022"

הדוח התקופתי לשנת 2022, אשר פרסמה החברה ביום 26 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-031935). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך של הפנייה;

"הדוח התקופתי לשנת 2023"

הדוח התקופתי לשנת 2023, אשר פרסמה החברה ביום 27 במרץ, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-032571). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך של הפנייה;

"הדוח לרבעון הראשון לשנת 2024"

הדוח לרבעון הראשון לשנת 2024, אשר פרסמה החברה ביום 27 במאי, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-052663). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך של הפנייה;

"החברה"

מגדלי הים התיכון בע"מ (מס' חברה - 512719485);

"הקבוצה"

החברה וחברות המצויות בשליטתה, במישרין ובעקיפין;

"הרשות"

רשות ניירות ערך;

"חוק החברות"

חוק החברות, התשנ"ט-1999;

"חוק ניירות ערך"

חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;

"מניות רגילות"

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת;

"ניירות הערך הכלולים"

מניות רגילות של החברה, מניות בכורה², אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה, ניירות ערך מסחריים וכל נייר ערך אחר שעל-פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (והכל לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של ניירות ערך של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת);

"קבוצת לוין"

מר בוריס לוין, סגן יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בבעלי המניות של גרעין השליטה בחברה ("מר לוין"), סנסבט בע"מ (מס' חברה - 512612045) ולב לוין ובניו בע"מ (מס' חברה - 512272741), חברות בשליטתו של מר לוין;

² ראה ה"ש 1 לעיל.

"קבוצת קירשנבאום"	מר מוטי קירשנבאום, יו"ר דירקטוריון החברה ומבעלי השליטה בבעלי המניות של גרעין השליטה בחברה ("מר קירשנבאום"), א.א.ק.מ. השקעות בע"מ (מס' חברה - 513163345), חברה בשליטתו של מר קירשנבאום (8.29% מוחזקים בידי מר לוי) וברט דיור מוגן בע"מ (מס' חברה - 514205921), חברה בשליטתו המלאה של מר קירשנבאום ;
"תכנית האופציות 2014"	תכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובקבוצה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 24 בפברואר, 2014 ;
"תכנית האופציות 2018"	תכנית אופציות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובקבוצה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 6 בפברואר, 2018 ;
"תקנות הדוחות"	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ;
"תקנות הצעת מדף"	תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ;
"תקנות פרטי תשקיף"	תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ;

1.2 כללי

החברה התאגדה ונרשמה בישראל, ביום 30 בדצמבר, 1998, כחברה פרטית מוגבלת במניות, לפי פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983, תחת השם "מגיקפיוצ'ר בע"מ" וביום 13 בנובמבר, 2013, שינתה את שמה לשמה הנוכחי "מגדלי הים התיכון בע"מ".

ביום 6 במרץ, 2014, השלימה החברה הנפקה ראשונה של מניותיה ושל 250,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה, מכוח תשקיף שפורסם ביום 27 בפברואר, 2014, במסגרתה נרשמו מניות החברה ואגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה³.

1.3 היתרים ואישורים

1.3.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה, להנפקתם ולפרסום תשקיף מדף זה.

1.3.2. תשקיף זה הינו תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23 לחוק ניירות ערך, והצעת ניירות הערך לציבור על פיו, כאמור בסעיף 23 א(ו) לחוק ניירות ערך (אם וכלל שיוצעו), אשר אינם מוצעים בתאריך תשקיף מדף זה, תיעשה על-פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף, בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה.

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

1.3.4. הבורסה נתנה את אישורה העקרוני לרישום ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה שיוצעו (אם וככל שיוצעו) על פי דוחות הצעת מדף ("האישור העקרוני").

³ יצוין, כי ביום 4 בדצמבר, 2016, החברה פרעה את מלוא התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לאחר ביצוע פדיון מוקדם מלא, ואגרות החוב (סדרה א') נמחקו מהמסחר בבורסה.

1.3.5. מתן האישור העקרוני של הבורסה אינו מהווה אישור לרישום ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה למסחר בבורסה, ורישומם למסחר בבורסה יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף, אשר יוגש בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

1.3.6. אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה למסחר בבורסה אשר יוצעו באמצעות דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים באמצעות דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על-פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים לציבור באמצעות דוח הצעת מדף.

1.3.1. אין לראות באישור העקרוני של הבורסה משום אישור לפרטים המובאים בתשקיף מדף זה או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה ואשר יוצעו (אם וככל שיוצעו) באמצעות דוח הצעת מדף.

1.4 הון החברה

הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה נכון לתאריך תשקיף מדף זה הינו כמפורט להלן :

1.4.1. הון המניות הרשום של החברה, נכון לתאריך תשקיף מדף זה, הינו 10,000,000 ש"ח, מחולק ל- 1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.

1.4.2. הון המניות המונפק והנפרע של החברה, נכון לתאריך תשקיף מדף זה, הינו 1,504,908.98 ש"ח מחולק ל- 150,490,898 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.

1.4.3. הרכב ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023, הינו כמפורט להלן :

באלפי ש"ח

1,503	הון מניות רגילות
151,934	פרמיה על מניות
126,828	קרנות הון
1,019,335	עודפים
1,299,600	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
238,645	הון עצמי מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,538,245	סה"כ הון עצמי

1.5 אגרות חוב קיימות

לפרטים אודות רשימת סדרות אגרות החוב (סדרות ה' ו- ו') שהנפיקה החברה ושעדיין במחזור, בשלמותן או בחלקן בתאריך תשקיף המדף, וכן לפרטים הנדרשים ביחס לתעודות התחייבות לפי תקנה 10(ב)(13) לתקנות הדוחות, ראה סעיף 4 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) של הדוח התקופתי לשנת 2023.

התחייבויות של החברה להנפיק ניירות ערך או להימנע מהנפקתם או מהצעתם, בדרך כלל או בתנאים מסוימים, או להימנע מקבלת מילווה

בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ה' ו- ו') שהנפיקה החברה, הרחבת הסדרה שבמחזור תהיה כפופה לעמידת החברה בתנאים מסוימים. לפרטים נוספים, ראה סעיף 5 לשטרי הנאמנות האמורים, כפי שפורסמו במסגרת דוחות הצעת מדף של החברה בימים 6 בספטמבר, 2020 ו- 27 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתאות: 2020-01-098832 ו- 2023-01-098823, בהתאמה). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך של הפנייה.

פרק 2 – הון המניות של החברה

2.1. הון המניות הרשום והמונפק של החברה

להלן יפורט הון המניות של החברה נכון לתאריך תשקיף מדף זה:

סוג המניות	הון מניות רשום	הון מניות מונפק ונפרע
רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת	1,000,000,000	150,490,898

2.2. השינויים שחלו בהון החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך תשקיף מדף זה

2.2.1. במהלך שלוש השנים שקדמו לתאריך תשקיף מדף זה לא חל כל שינוי ו/או התפתחות בהון הרשום של החברה.

2.2.2. במהלך שלוש השנים שקדמו לתאריך תשקיף מדף זה לא חל כל שינוי ו/או התפתחות בהון המונפק והנפרע של החברה, למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	כמות מניות רגילות נשוא השינוי	סה"כ הון מונפק והנפרע	התמורה שנתקבלה בעד הקצאת המניות
6.4.2021	יתרת פתיחה	ל.ר.	150,058,927	
במהלך החודשים אוקטובר עד נובמבר 2021	מימוש אופציות לא רשומות	⁴ 23,346	150,082,273	
במהלך החודשים ינואר עד אוגוסט 2022	מימוש אופציות לא רשומות	⁵ 311,142	150,393,415	
במהלך חודש ינואר 2023	מימוש אופציות לא רשומות	⁶ 2,990	150,396,405	
במהלך חודש ינואר 2024	מימוש אופציות לא רשומות	⁷ 15,122	150,411,527	
במהלך חודש מרץ 2024	מימוש אופציות לא רשומות	⁸ 79,371	150,490,898	ל.ר.

2.3. ניירות ערך המימנים למניות החברה

מכוח תכנית האופציות 2018 של החברה, הקצתה החברה, מעת לעת, לנושאי משרה בכירה בה, המקיימים יחסי עובד-מעביד עם החברה ("הניצעים"), 3,504,295 אופציות לא רשומות אשר כל אחת מהן ניתנת למימוש למניה רגילה אחת, שהינה הנחה תיאורטית בלבד שכן האופציות הוקצו על בסיס מימוש נטו (Cashless)

⁴ אשר נבעו כתוצאה ממימוש אופציות לא רשומות, במסגרת מנגנון מימוש נטו (cashless) בהתאם לתכנית האופציות 2014, אשר נכון לתאריך תשקיף מדף זה לא קיימות הקצאות של אופציות לא רשומות בתוקף מכוחה.

⁵ מתוכן 63,279 מניות רגילות אשר נבעו כתוצאה ממימוש אופציות לא רשומות, במסגרת מנגנון מימוש נטו (cashless) בהתאם לתכנית האופציות 2014, אשר נכון לתאריך תשקיף מדף זה לא קיימות הקצאות של אופציות לא רשומות בתוקף מכוחה וכן, 247,863 מניות רגילות אשר נבעו כתוצאה ממימוש אופציות לא רשומות, במסגרת מנגנון מימוש נטו (cashless) בהתאם לתכנית האופציות 2018.

⁶ אשר נבעו כתוצאה ממימוש אופציות לא רשומות, במסגרת מנגנון מימוש נטו (cashless) בהתאם לתכנית האופציות 2018.

⁷ ראה ה"ש 6 לעיל.

⁸ ראה ה"ש 6 לעיל.

Exercise) ובפועל יוקצו לניצעים כאמור מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הגלום באופציות הלא רשומות. נכון לתאריך תשקיף מדף זה 2,680,121 אופציות לא רשומות, טרם מומשו או פקעו.

לפרטים נוספים בדבר תכניות להקצאת אופציות לעובדים, הקצאות שבוצעו בפועל וכן בדבר מימושי אופציות שבוצעו, ראה ביאור 13 בפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2023 וכן, ביאור 15 בפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2021. בהתאם, נכון לתאריך תשקיף מדף זה, הון החברה בדילול מלא הינו 153,171,019 מניות רגילות של החברה⁹.

2.4. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה

לפרטים, לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, אודות ניירות הערך שבעלי עניין ו/או נושאי משרה בכירה מחזיקים בחברה או בכל חברה בת או חברה קשורה שלה, במועד הסמוך לתאריך תשקיף המדף ולמועד שקדם לו בשנים עשר חודשים, ראה דוחות מיידיים של החברה מיום 16 באפריל, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-038122), מיום 7 באפריל, 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-033595) ומיום 10 באפריל, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-039867). האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך של הפנייה.

2.5. בעלי השליטה בחברה

2.5.1. למיטב ידיעת החברה, נכון לתאריך תשקיף מדף זה, בעלי השליטה בחברה הינם קבוצת קירשנבאום, המחזיקה כ- 21.97% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה¹⁰, קבוצת לוי, המחזיקה כ- 12.71% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה¹¹, מר יגאל שרמייסטר, המחזיק כ- 1.55% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, מר יאיר סרוסי, דירקטור בחברה, המחזיק כ- 0.52% 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 החברה¹², מר יוסי לאור, המחזיק כ- 0.33% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, מר חן למדן, המחזיק כ- 1.88% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה¹³, הגב' הילה אמסטרדם, דירקטורית בחברה ובעלה מר

⁹ בהנחה תיאורטית שכן האופציות הוקצו על בסיס מימוש נטו (Cashless Exercise) ובפועל יוקצו לניצעים כאמור מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הגלום באופציות הלא רשומות.

¹⁰ באמצעות החזקה ישירה של מר קירשנבאום, יו"ר דירקטוריון החברה, בכ- 2.77% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, באמצעות חברת ברט דיור מוגן בע"מ, חברה פרטית בה מחזיק מר קירשנבאום כ- 100%, המחזיקה בכ- 8.23% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובאמצעות חברת א.א.ק.מ. השקעות בע"מ, בה מר קירשנבאום מחזיק בכ- 91.71%, המחזיקה בכ- 11.96% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

¹¹ באמצעות החזקה ישירה של מר לוי, סגן יו"ר דירקטוריון החברה, בכ- 0.02% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (אשר נרכשו על ידי הגב' לרה לוי, אשתו של מר לוי, הנחשבת כ"מחזיקה ביחד" עם מר לוי, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), באמצעות חברת לב לוי ובניו בע"מ, המחזיקה בכ- 8.31% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בה מחזיק מר לוי 100%, באמצעות חברת סנסבט בע"מ, המחזיקה בכ- 3.39% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בה מחזיק מר לוי 100%, ובאמצעות חברת א.א.ק.מ. השקעות בע"מ, המחזיקה בכ- 11.96% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בה מחזיק מר לוי 8.29%.

¹² לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידיים של החברה מיום 12 במאי, 2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-083646 ו- 2021-01-083649), בהתאמה. האזכורים האמורים מובאים כהכללה על דרך של הפנייה.

¹³ למיטב ידיעת החברה, אחזקתו של מר למדן בחברה הינה באמצעות חברת למדן אחזקות בע"מ, חברה פרטית המוחזקת במלואה (100%) כבעל שליטה יחיד על ידי מר חן למדן.

יאיר אמסטרדם, המחזיקים כ- 0.14% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה¹⁴ ומר דוד פתאל, המחזיק כ- 9.09% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה¹⁵.

2.5.2. בין בעלי השליטה הנ"ל קיים הסכם דבוקת שליטה אשר מסדיר את יחסיהם בקשר עם החזקותיהם במניות דבוקת השליטה ("הסכם דבוקת השליטה"). נכון לתאריך תשקיף מדף זה, מניות דבוקת השליטה מורכבות מהמניות המפורטות לעיל אשר מוחזקות על ידי בעלי השליטה הנ"ל. לפרטים נוספים אודות השליטה בחברה, ראה תקנה 21א' בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023.

2.6. שערי הבורסה של מניות החברה

להלן מידע אודות השער הגבוה ביותר והנמוך ביותר של מניות החברה בשנים 2022, 2023 ובשנת 2024 עד בסמוך לתאריך תשקיף מדף זה¹⁶:

שער גבוה באגורות		שער נמוך באגורות		תקופה
שער	תאריך	שער	תאריך	
1116.48	4.8.2022	759.73	27.12.2022	שנת 2022
927.3	18.7.2023	624.21	13.3.2023	שנת 2023
980.2	3.3.2024	782.6	27.5.2024	שנת 2024 עד סמוך לתאריך תשקיף המדף

¹⁴ 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 כך שהחזקת עונומה ייעוץ בע"מ תחת הסכם דבוקת השליטה עומד על כ- 0.12% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

¹⁵ יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, 2,250,000 מניות של החברה אשר מוחזקות על ידי מר דוד פתאל אינן כפופות להסכם דבוקת השליטה כך שהחזקת מר דוד פתאל זה תחת הסכם דבוקת השליטה עומד על כ- 7.60% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

¹⁶ הנתונים משקפים ערכי נעילה מתואמים לדיבידנד והטבות.

פרק 3 – הזכויות הנלוות למניות החברה

הוראות תקנון החברה בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה מובאות בתשקיף מדף זה על דרך של הפנייה לתקנון החברה כפי שצורף לדוח מידי שפרסמה החברה ביום 19 ביוני, 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-051286). האזכור אמור מובא כהכללה על דרך של הפנייה ("תקנון החברה").

מובהר, כי התיאור בפרק זה הינו תיאור תמציתי של ההוראות שנקבעו בתקנון החברה. מובהר, כי המובא אינו ממצה, ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין הוראות שלא ניתן להתנות עליהן בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך, או בכל תקנה מכוחם, תגברנה ההוראות האמורות על הוראות התקנון.

3.1. הזכויות הנלוות למניות החברה

להלן יבואו ההוראות בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה על-פי תקנון החברה, על דרך ההפניה לתקנון החברה, בהתאם לתקנה 26(ג) לתקנות פרטי תשקיף:

<u>ההוראות</u>	<u>הסעיף/ים בתקנון</u>
זכויות ההצבעה	7(ב), 67-74
זכויות לקבלת הודעות על אסיפות	24, 28, 52-53, 61, 138-144
חלוקת דיבידנד ומניות הטבה ¹⁷	7(ב), 27, 29, 119-131
העברת מניות	20-28
שינוי הזכויות הנלוות למניות ¹⁸	16
ניירות ערך בני פדיון ¹⁹	15
שינויים בהון	45-48
הקצאת מניות ²⁰	13
מינוי דירקטורים	76, 78-80
זכויות בפירוק	7(ב), 145, 147
האם המניות הן על שם או למוכ"ז	14

3.2. הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה

להלן יפורטו הסדרים לפי חוק החברות שנקבעו בתקנון החברה לפי הסעיפים מחוק החברות המצוינים בתקנה 26(ד) לתקנות פרטי תשקיף, ככל שנקבעו הסדרים כאמור:

¹⁷ חלוקת מניות הטבה וחלוקת דיבידנד כפופים לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהוראותיה כפי שיהיו מעת לעת. חלוקת דיבידנד למניות בכורה (ככל שתונפקנה מניות בכורה כאמור) תהיה כפופה לתקנון הבורסה והנחיות על-פיו, כפי שיהיו מעת לעת.

¹⁸ האמור בסעיף זה כפוף להוראות סעיף 46ב לחוק ניירות ערך.

¹⁹ האמור בסעיף זה כפוף להוראות סעיף 46ב לחוק ניירות ערך.

²⁰ האמור בסעיף זה כפוף להוראות סעיף 46ב לחוק ניירות ערך.

3.2.1. שינוי תקנון (סעיף 20 לחוק החברות)

החברה רשאית לשנות את התקנון בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ברוב רגיל.

3.2.2. הגבלת אפשרות שינוי התקנון (סעיף 22 לחוק החברות)

תקנון החברה לא כולל הוראה שמגבילה את סמכותה של החברה לשנות הוראות מהוראותיו.

3.2.3. העברת סמכויות בין האורגנים (סעיף 50 לחוק החברות)

א. על פי החלטת החברה, שתתקבל באסיפה כללית, רשאית האסיפה הכללית להפעיל סמכויות הדירקטוריון, אם נבצר מהדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו והפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהולה התקין של החברה, כאמור בסעיף 52(א) לחוק החברות.

ב. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו, והכל לעניין מסוים או בפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.

ג. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו.

ד. נבצר מהמנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעיל במקומו.

ה. בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון לאצול מסמכויותיו למנהל הכללי, לנושא משרה בחברה או לאדם אחר. האצלת סמכות הדירקטוריון יכול שתהיה לעניין מסוים או בפרק זמן מסוים, והכל לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון.

ו. על-פי החלטתה רשאית האסיפה הכללית, בהחלטה שתתקבל באסיפה שנתית או מיוחדת, ליטול סמכויות הנתונות לדירקטוריון או למנהל הכללי של החברה, או להורות כי סמכויות המנהל הכללי יועברו לדירקטוריון, ובלבד שהחלטה כאמור תהיה לעניין מסוים או בפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.

3.2.4. מינוי דירקטורים (סעיף 59 לחוק החברות)

א. הדירקטורים ימונו באסיפה הכללית השנתית בכפוף למספר הדירקטורים המרבי הקבוע בתקנון אולם מלבד מי שכהן כדירקטור עד למועד האסיפה השנתית, לא ימונה דירקטור באסיפה השנתית, אלא אם המליץ הדירקטוריון על מינויו.

ב. האסיפה המיוחדת תהיה רשאית למנות כל אדם בתור דירקטור ובלבד שבמקרה זה המספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי של הדירקטורים בהתאם לתקנון החברה. לפרטים נוספים אודות מנגנון מינוי הדירקטורים בחברה, ראה סעיף 3.2.9 להלן.

ג. הדירקטורים יהיו רשאים בכל עת ומעת לעת למנות כל אדם בתור דירקטור בין למילוי משרה שהתפנתה עפ"י סעיף 3.2.9 ב להלן ובין בנוסף על הדירקטורים הקיימים (ובלבד שבמקרה האחרון המספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי הקבוע בתקנון).

3.2.5 מנין חוקי לקיום אסיפה כללית (סעיף 81 לחוק החברות)

א. אין לפתוח בדיון באיזה עניין באסיפה הכללית, אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי בעת שהאסיפה הכללית פותחת בדיון. באסיפה כללית יהיו מנין חוקי שני בעלי מניות המחזיקים לפחות 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מזכויות ההצבעה בחברה, הנוכחים בעצמם או ע"י באי כוחם.

ב. אם תוך חצי שעה מהמועד שנקבע לאסיפה לא ימצא המניין החוקי, תתבטל האסיפה - אם כונסה לפי דרישת המחזיקים ע"פ סעיף 63 לחוק החברות. בכל מקרה אחר תידחה האסיפה לשבוע שלאחר מכן באותו יום, באותו זמן ומקום, מבלי שתהיה חובה להודיע על כך לבעלי המניות או למועד אחר אם צוין כזה בהודעה על האסיפה או לכל יום אחר ו/או שעה אחרת ו/או מקום אחר כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות. באם באסיפה נדחתה זו לא ימצא מנין חוקי תוך חצי שעה מהמועד שנקבע לאסיפה יהיו שני בעלי מניות כלשהם הנוכחים בעצמם או ע"י באי כוחם מנין חוקי, ויהיו רשאים לדון ולהחליט בעניינים שלמענם נקראה האסיפה.

3.2.6 רוב באסיפה כללית (סעיף 85 לחוק החברות)

החלטות באסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל.

3.2.7 הצבעה בדירקטוריון (סעיף 105 לחוק החברות)

בהצבעה בדירקטוריון יהיה לכל דירקטור קול אחד.

3.2.8 קבלת החלטות בדירקטוריון (סעיף 107 לחוק החברות)

א. בשאלות המתעוררות בכל ישיבה של הדירקטוריון יחליטו על פי רוב דעות הנוכחים והמשתתפים בהצבעה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

ב. ליו"ר ישיבה של הדירקטוריון - בין אם הוא יו"ר הדירקטוריון או כל חבר אחר של הדירקטוריון, שנבחר כיו"ר לצורך הישיבה - לא תהיה זכות לדעה נוספת או מכרעת.

ג. היו הדעות בהצבעה שקולות, תחשב הצעת ההחלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית.

ד. להחלטות בישיבת דירקטוריון בנושאים המפורטים להלן יידרש רוב דעות של הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה באותה עת:

- אישור עסקאות ו/או התקשרויות, במישרין ו/או בעקיפין, עם בעלי עניין בחברה וכל שינוי בתנאי עסקה או התקשרות כאמור וכן החלטה בדבר מתן טובת הנאה לבעלי עניין (כהגדרת

מונחים אלו בחוק החברות), הדורשות אישור של בעלי מניות החברה בהתאם להוראות חוק החברות ;

- כניסה לתחומי פעילות מהותיים חדשים או יציאה מתחומי פעילות מהותיים ;
- מינוי או פיטורי מנכ"ל החברה ;

ה. להחלטה בישיבת דירקטוריון בנושא המפורט להלן יידרש אישור של לפחות 75% מהדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה באותה עת :

- שינוי סעיפי תקנון החברות הבנות של החברה, העוסקים בהחלטות אשר יתקבלו רק לאחר אישורן באסיפות הכלליות של החברות הבנות כאמור ;

3.2.9. תקופת הכהונה (סעיף 222 לחוק החברות)

א. במועד בו תתכנס אסיפה שנתית יפרשו מכהונתם שני דירקטורים מהדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה שאינם דירקטורים חיצוניים. הדירקטורים שיפרשו בכל שנה יהיו אלה ששימשו במשרתם במשך הזמן הארוך ביותר מאז בחירתם לאחרונה, אולם מבין הדירקטורים שנתמנו 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 לראשונה לדירקטוריון החברה. דירקטור הפורש יוכל להיבחר מחדש ויפעל כדירקטור במשך האסיפה שבה הוא פורש.

ב. בכפיפות להוראות תקנון החברה והוראות החוק, תופסק כהונתו של דירקטור :

(1) אם הוא פשט את הרגל ;

(2) אם הוכרז כחולה רוח או חלה ברוחו ;

(3) אם התפטר ממשרתו בהודעה בכתב לחברה ;

(4) אם הופסקה כהונתו בהתאם לתקנות 82 או 83 לתקנון החברה ;

(5) במותו ובמקרה שהחברה התפרקה ;

(6) במקרה שהורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות ;

(7) לפי החלטת בית משפט כאמור בסעיף 233 לחוק החברות ;

ג. על אף כל האמור לעיל, החברה באסיפה כללית רשאית בכל עת, בהחלטה ברוב רגיל, להעביר ממשרתו כל דירקטור, למעט דירקטור חיצוני, לפני תום כהונתו, ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית. כן רשאית כל אסיפה כללית, בהחלטה ברוב רגיל, למנות במקום דירקטור שהועבר ממשרתו, כאמור לעיל, אדם אחר כדירקטור. דירקטור שמונה כאמור יכהן בתפקידו רק לתקופת הכהונה אשר היה מכהן הדירקטור שהוא מונה במקומו.

החברה תהיה רשאית להפסיק כהונתו של דירקטור חיצוני בהתאם להוראות חוק החברות.

3.2.10. הסכמה למתן פטור (סעיף 259 לחוק החברות)

בכפוף להוראות כל דין, בין מראש ובין בדיעבד, רשאית החברה לפטור נושא משרה בה, מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. על אף האמור לעיל, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות לעניין חלוקה, כמשמעותה בחוק החברות.

3.2.11. מגבלות על חלוקת דיבידנד (סעיף 301 לחוק החברות)

תקנון החברה אינו כולל מגבלות על חלוקת דיבידנד מעבר להוראות חוק החברות.

3.2.12. החלטה על חלוקת דיבידנד (סעיף 307 לחוק החברות)

דירקטוריון רשאי להחליט על חלוקת דיבידנד או על חלוקת מניות הטבה, לפי העניין.

3.2.13. התנאה לעניין מיזוג (סעיף 324 לחוק החברות)

תקנון החברה אינו כולל התחייבות להימנע מביצוע מיזוג או התנאה ביחס לביצוע מיזוג.

פרק 4 – תיאור עסקי החברה

4.1. כללי

בהתאם לתקנות 66 ו-44(א1) לתקנות פרטי תשקיף, לפרטים נוספים אודות תיאור עסקי החברה, ראה פרק א' בדוח התקופתי לשנת 2023.

ביום 27 במאי, 2024, פרסמה החברה את הדוח לרבעון הראשון לשנת 2024, הכולל, במסגרת דוח הדירקטוריון לתקופה האמורה, התייחסות לשינויים וחידושים מהותיים שחלו בעסקי החברה בשלושת החודשים שנסתיימו ביום 31 במרץ, 2024 ולאחר תאריך הדוח. המידע האמור בדוח לרבעון הראשון לשנת 2024, מובא כהכללה על דרך של הפנייה.

4.2. דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

בהתאם לתקנות 66 ו-44(א) לתקנות פרטי תשקיף, לפרטים אודות דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר, 2023, ראה פרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 וכן, לפרטים אודות דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ, 2024, ראה הדוח לרבעון הראשון לשנת 2024.

4.3. גילוי בנוגע למעריך שווי מהותי מאוד

לחברה מעריך שווי מהותי מאוד, משרד ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות' (בסעיף זה בלבד: "מעריך השווי"), אשר ביצע עבור החברה מספר הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי לשנת 2023 ובדוח לרבעון הראשון לשנת 2024.

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי מהווה, נכון לתאריך התשקיף, כ- 100% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של החברה, על כן הוא עונה על הגדרת מעריך שווי מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי, 2015.

לפרטי ההתקשרות עם מעריך השווי בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות הדוחות, ראה סעיפים 1-4 בהערכות השווי של בתי הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי של הקבוצה אשר מצורפות לדוח התקופתי לשנת 2023.

4.4. חברות בת של החברה וחברות קשורות

4.4.1. למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, נכון למועד תשקיף מדף זה אין מחזיקים (שאינם חברות בקבוצה) במעל ל- 25% מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות בת מהותיות של החברה ובחברות קשורות מהותיות של החברה, זאת למעט מגדלי הים התיכון נורדיה בע"מ, חברה קשורה המוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) ועל ידי מושב שיתופי נורדיה, אשר מחזיק כ- 33.3% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

4.4.2. לפרטים בדבר חברות בת של החברה וחברות קשורות, במהלך השנתיים שקדמו למועד תשקיף מדף זה, ראה תקנה 11 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2022 ולתקנה 11 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023.

4.4.3. לפרטים בדבר רווח (הפסד) של חברות בנות וחברות קשורות של החברה, לפני הפרשה למס ואחריה, בציון דיבידנד, ריבית ודמי ניהול שקיבלה החברה או שהיא זכאית לקבל מכל חברה, לשנה

שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022, ולשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023, ראה תקנה 13 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2022 ותקנה 13 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023, בהתאמה.

פרק 5 – דירקטורים של החברה ונושאי משרה בכירה

5.1. דירקטוריון החברה

נכון לתאריך תשקיף מדף זה, הדירקטורים המכהנים בחברה הינם: ה"ה מרדכי (מוטי) קירשנבאום (יו"ר הדירקטוריון), בוריס לוין (סגן יו"ר הדירקטוריון), יאיר סרוסי, יוסף שטיינמן, שחר עקה, הילה אמסטרדם, שמואל כהן, נורית שיאון (דח"צ) ודן ללוז (דח"צ) ("הדירקטורים המכהנים").

לפרטים אודות הדירקטורים המכהנים בהתאם לתקנה 45(א) לתקנות פרטי תשקיף, ראה תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023.

למיטב ידיעת החברה, לא חל שינוי בפרטיהם של הדירקטורים המכהנים ממועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2023 ועד לתאריך תשקיף מדף זה.

5.2. נושאי משרה בכירה בחברה

נכון לתאריך תשקיף מדף זה, מלבד הדירקטורים המכהנים, מכהנים בחברה נושאי משרה בכירה כדלקמן: ה"ה דורון ארנון (מנכ"ל החברה), אופיר רוזנבוים (משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים), איציק ברק (סמנכ"ל התפעול של החברה), עומר ברקין (סמנכ"ל פיתוח עסקי), בת-אל דניאל (מנהלת הבית בנורדיה), גיל אופסדינו (מנהל הבית בבית ים), עפרה אריאל (מנהלת הבית בכפר סבא), יואב וייס (מנהל הבית בגני תקווה), עדי נשרי (מנהלת הבית בצומת סביון), טלי גבאי בר (מנהלת הבית בירושלים), עוזי זליכה (מנהל הבית ברמת השרון), רונן פיורסקי (חשב החברה), ארז ברנוביץ (מנהל תחום בינוי ואחזקה רשתי) וגיל רוגוזינסקי (מבקר הפנים של החברה).

לפרטים לגבי נושאי המשרה הבכירה המצוינים לעיל בהתאם לתקנה 45א לתקנות פרטי תשקיף, ראה תקנה 26א בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023.

למיטב ידיעת החברה, למעט מינויו של מר עומר ברקין כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, לא חל שינוי בפרטיהם של נושאי המשרה הבכירה המצוינים לעיל, ממועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2023 ועד לתאריך תשקיף מדף זה.

ביום 1 במאי, 2024, החל מר עומר ברקין לכהן בחברה כסמנכ"ל פיתוח עסקי. להלן הפרטים הנדרשים בהתאם לתקנה 26א' לתקנות הדוחות:

שם:	עומר ברקין
מספר ת"ז:	039321088
תאריך לידה:	6.2.1984
תאריך תחילת כהונה:	1.5.2024
תפקיד בחברה, חברת בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה:	סמנכ"ל פיתוח עסקי
השכלה:	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת רייכמן; תואר ראשון במנהל עסקים, אוניברסיטת רייכמן;
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	ייעוץ עסקי ויזמות נדל"ן בישראל ובחו"ל (מיקוד בדיוור מוגן); ייעוץ עסקי ויזמות נדל"ן (מיקוד במלונאות) – La-Terra (אנגליה); יזמות נדל"ן – Arcstone Hospitality – (לשעבר Arcstone Developments) (אנגליה);
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה או של בעל עניין בחברה:	לא

5.3. מורשה חתימה עצמאי של החברה

נכון לתאריך תשקיף מדף זה, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי.

5.4. הוראות תקנון החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון

להלן יובא תיאור תמציתי של הוראות תקנון החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון, הכוללות, בין היתר, הוראות בדבר המספר המירבי והמזערי של הדירקטורים, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, ככל שקיימות הוראות כאמור.

מובהר, כי התיאור בפרק זה הינו תיאור תמציתי של ההוראות שנקבעו בתקנון החברה. מובהר, כי המובא אינו ממצה, ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות התקנון לבין הוראות שלא ניתן להתנות עליהן בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך, או בכל תקנה מכוחם, תגברנה ההוראות האמורות על הוראות התקנון.

הסעיף/ים בתקנון	ההוראות
75(א)	מספר דירקטורים (מירבי ומזערי)
76(א), 78, 82	דרכי מינוי או בחירתם
76(ב)	תקופת כהונה ⁽¹⁾
80	מילוי מקום
81-82, 84	סיום כהונה
77(א), 85	שכר
101	מינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן
112-118	מתן פטור מאחריות מראש לנושאי משרה בחברה ⁽¹⁾ , ביטוח אחריות נושא משרה, מתן התחייבות לשיפוי מראש ובדיעבד לנושאי משרה בחברה

(1) לפירוט אודות תקופת כהונת הדירקטורים והסדר מתן פטור מאחריות מראש של נושאי משרה בחברה, שנקבע בתקנון החברה, ראה סעיפים 3.2.4, 3.2.9 ו- 3.2.10 לתשקיף מדף זה.

5.5 פרטים נוספים

- 5.1.1 עורכי דין ההנפקה: ברנע ג'פה לנדה ושות', עורכי דין, הרכבת 58, תל אביב, 6777016.
- 5.1.2 רואי החשבון של החברה: BDO ישראל, בית אמות ביטוח בניין ב', דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב.
- 5.1.3 משרדה הרשום של החברה: דרך חים 5, גני תקווה.

פרק 6 – בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

6.1. תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

לפירוט אודות התגמולים שניתנו בשתי שנות הכספים שקדמו לתאריך תשקיף מדף זה, ראה תקנה 21 בפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2022 ותקנה 21 בפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2023.

6.2. מדיניות תגמול

לפירוט אודות חידוש מדיניות התגמול של החברה ראה סעיף 1.1.1 בדוח לרבעון הראשון לשנת 2024.

6.3. הסדרי פטור, שיפוי וביטוח נושאי משרה

לפירוט אודות הסדרי פטור, שיפוי וביטוח נושאי המשרה בחברה, ראה סעיפים 10.1.4 ו- 10.1.5 בפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2022 וסעיפים 10.1.4 ו- 10.1.5 בפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2023.

6.4. עסקאות עם בעל שליטה

לפירוט אודות עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה עניין אישי באישורן, שהחברה התקשרה בהן במהלך השנתיים שקדמו לתאריך תשקיף מדף זה או שהן עדיין בתוקף בתאריך תשקיף מדף זה, ראה תקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2022 ולתקנה 22 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2023. האזכור האמור מובא כהכללה על דרך של הפנייה.

6.5. ניירות ערך של החברה

לפרטים, לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, אודות ניירות הערך שבעל עניין או נושא משרה בכירה מחזיק בחברה או בכל חברה בת שלה או בכל חברה קשורה שלה, בתאריך תשקיף המדף או בתאריך סמוך לו ככל האפשר, ובתאריך שקדם ב- 12 חודש לתאריך האמור, ראה סעיף 2.4 לעיל.

פרק 7 – דוחות כספיים ודוח אירועים

7.1 דוחות כספיים

בהתאם לתקנות 6ב, 60ב(א) ו- 60ד לתקנות פרטי תשקיף, הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023, כפי שנכלל בפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2023 וכן, הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2024, כפי שנכלל בדוח לרבעון הראשון לשנת 2024, לרבות הדוח הכספי הנפרד של החברה לאותם מועדים (יחדיו: "הדוחות הכספיים") מובאים בתשקיף מדף זה על דרך של הפנייה.

7.2 דוח רואה חשבון ומכתב הסכמה להכללה של רואה החשבון המבקר של החברה

בהתאם לתקנות 1ב60 ו- 62 לתקנות פרטי תשקיף, דוחות רואה החשבון המבקר ביחס לדוחות הכספיים הכלולים בתשקיף מדף זה בסעיף 7.1 לעיל, מובאים בתשקיף מדף זה על דרך של הפנייה. כמו כן, מצורף לתשקיף מדף זה **כנספת א' לפרק 7**, מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה, שבו נכללת הסכמתו של רואה החשבון המבקר לכלול בתשקיף מדף זה, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואה החשבון המבקר ואת דוח רואה החשבון המבקר על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי של החברה, לפי העניין, לכל אחד מהדוחות הכספיים המנויים בסעיף 7.1 לעיל.

7.3 דוח אירועים

בהתאם לתקנה 60ב(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף לתשקיף מדף זה **כנספת ב' לפרק 7**, דוח אירועים שהגדרתו בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף בדבר אירועים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2024, קרי החל מיום 27 במאי, 2024, ועד למועד הסמוך לתאריך תשקיף מדף זה.

7.4 דוח בדבר אפקטיביות הבקרה

בהתאם לתקנה 60ה לתקנות פרטי תשקיף, הדוחות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בהתאם לתקנה 9ב ו- 38ג לתקנות הדוחות, כפי שנכללו בפרק ה' לדוח התקופתי לשנת 2023 וכן, בדוח לרבעון הראשון לשנת 2024, מובאים בתשקיף מדף זה על דרך של הפנייה.

30 במאי 2024

לכבוד

הדירקטוריון של מגדלי הים התיכון בע"מ

הנדון: תשקיף מדף של מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה") המיועד להתפרסם בחודש מאי 2024

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרס 2024 על הדוחות כספיים מאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

2. דוח רואה חשבון המבקר מיום 26 במרס, 2024 על ביקורת רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

3. דוח רואה חשבון המבקר מיום 26 במרס, 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

5. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי 2024 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרס 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

אנו נותנים את הסכמתנו להכללת מכתב זה תשקיף המדף שבנדון.

בכבוד רב,

זיו האפט

רואי חשבון



30 במאי, 2024

נספח ב' לפרק 7 – דוח אירועים

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

לא חלו אירועים לאחר תקופת הדיווח, כהגדרתם בכללי החשבונאות המקובלים, שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2024, כפי שפורסמו ביום 27 במאי, 2024, במסגרת הדוח לרבעון הראשון לשנת 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-052663, האזכור האמור מובא כהכללה על דרך של הפנייה), קרי החל מיום 27 במאי, 2024, ועד סמוך לתאריך תשקיף מדף זה.

אופיר רוזנבוים
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים

דורון ארנון
מנכ"ל

מוטי קירשנבאום
יו"ר הדירקטוריון

פרק 8 – פרטים נוספים

8.1. חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:



ברנע ג'פה לנדה ושות' משרד עורכי דין Barnea Jaffa Lande & Co. Law Offices
הרכבת 58, תל-אביב 6777016 www.barlaw.co.il 58 HaRakevet St, Tel Aviv, Israel
טל. +972.3.6400.600 fax. +972.3.6400.650 email: mail@barlaw.co.il

30 במאי, 2024

לכבוד,

מגדלי הים התיכון בע"מ

דרך הים 5

גני תקווה

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של מגדלי הים התיכון בע"מ מיום 31 במאי, 2024 (להלן בהתאמה: "תשקיף המדף" ו-"החברה")

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

אנו מסכימים, כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

עמרי אורן, עו"ד בת-אל טורנג'י, עו"ד

ברנע ג'פה לנדה ושות', עורכי דין

8.2. הערכות שווי

הערכות השווי שצורפו לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023, כפי שפורסמו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2023 ובמסגרת הדוח לרבעון הראשון לשנת 2024, נכללות בתשקיף מדף זה על דרך של הפנייה.

מכתב ההסכמה של מעריך השווי להכללת הערכות השווי כפי שפורסמו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2023 ובדוח לרבעון הראשון לשנת 2024, מצורף **כנספח א' לפרק 8** לתשקיף מדף זה.

8.3. הוצאות בקשר להצעת ניירות ערך והנפקתם

בהתאם להוראות סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה שילמה לרשות אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף זה, ואולם תוספת האגרה תשולם בעד ניירות ערך שיוצעו על-פי תשקיף מדף זה במועד פרסום דוח הצעת מדף מכוחו בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות האמורות.

8.4. דמי עמילות

8.5.1 מלבד ההוצאות הקשורות בפרסום תשקיף מדף זה, החברה לא נשאה בהוצאות כלשהן בקשר עם הצעת ניירות ערך של החברה מכוחו ולא קיבלה על עצמה התחייבויות לשלם עמלה על ניירות הערך האמורים.

8.5.2 החברה לא שילמה או התחייבה לשלם בשנתיים האחרונות דמי עמילות בקשר לחתימה או החתמה על ניירות ערך שהנפיקה, למעט עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים וכן עמלות למפיצים ששולמו בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') על-פי דוח הצעת מדף מיום 27 באוגוסט, 2023. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 27 באוגוסט, 2023 (מס' אסמכתא: 01-2023-098823). האזכור האמור מובא כהכללה על דרך של הפנייה.

8.5. הקצאת ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים

בשנתיים שקדמו לתאריך תשקיף מדף זה החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך של החברה בתמורה שאינה כולה במזומנים.

8.6. התחייבויות מסוימות של החברה

8.7.1 למען הזהירות ובהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, חלק מנושאי המשרה בחברה זכאים ו/או עשויים להיות זכאים לתגמול משתנה הנגזר ו/או המותנה, לפי העניין, מתוצאותיה הכספיות של החברה. לפרטים נוספים, ראה סעיף 6.2 לעיל וכן תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

8.7.2 כמו כן, במהלך פעילותה השוטפת של החברה, מנהלים וכן עובדים העוסקים בשיווק ומכירות, עשויים להיות זכאים למענקים על-פי תרומתם ומכירותיהם או בהתאם להכנסות/רווחי היחידות שבניהולם.

ניתן לעיין בהעתקים מתשקיף מדף זה, מהדוחות, מהאישורים ומחוות הדעת, המוזכרים בתשקיף מדף זה, וכן ממסמכי ההתאגדות של החברה, במשרדה הרשום של החברה, בשעות העבודה הרגילות וניתנים לעיון באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, שכתובתו: www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה שכתובתו: <http://maya.tase.co.il>

לכבוד:

מגדלי הים התיכון בע"מ

ג.א.נ,

הנדון: הערכות שווי לנכסי מגדלי הים התיכון בע"מ
אשר נערכו למועד 31.12.2023 ("הערכות השווי") ועדכון
הערכות שווי שנערך למועד 31.03.2024 ("עדכון הערכות
השווי")
הסכמה לפרסום הערכות השווי לציבור

במהלך חודש מרץ 2024 הושלמו ונחתמו על ידנו הערכות שווי שערכנו לנכסי חברת מגדלי הים התיכון בע"מ ("החברה"), למועד הקובע 31.12.2023 – לפי הרשימה שלהלן:

הנכס	מספר הערכה	תאריך דו"ח (*)	תאריך חתימה סופי
צומת סביון, אור יהודה	34577.56	14.02.2024	20.03.2024
הבית בבת ים	34471.55	15.02.2024	
הבית בגני תקווה	34642.50	25.02.2024	
הבית בירושלים	36628.36	21.02.2024	
הבית בכפר סבא	34580.55	19.02.2024	
הבית בנורדיה	34578.55	13.02.2024	
הבית ברמת השרון	34576.56	19.02.2024	

(*) תאריך נוסח אחרון.

במהלך חודש מאי 2024 הושלמו ונחתמו על ידנו עדכוני הערכות שווי שערכנו לנכסי החברה, למועד הקובע 31.3.2024 – לפי הרשימה שלהלן:

הנכס	מספר הערכה	תאריך דו"ח (*)	תאריך חתימה סופי
צומת סביון, אור יהודה	34577.57	07.05.2024	07.05.2024
הבית בבת ים	34471.56	07.05.2024	
הבית בגני תקווה	34642.51	07.05.2024	
הבית בירושלים	36628.37	07.05.2024	
הבית בכפר סבא	34580.56	07.05.2024	
הבית בנורדיה	34578.56	07.05.2024	
הבית ברמת השרון	34576.57	07.05.2024	

לבקשתכם, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו לצרף לתשקיף המדף של החברה, העומד להתפרסם בחודש מאי 2024 ("תשקיף המדף של החברה"), וכן לדוחות

יוסי ברק
שמאי מקרקעין
משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנו
שמאית מקרקעין
מיכל שימקיני
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן [M.A] ושמאי מקרקעין
יואב שיינקין
שמאי מקרקעין
מיטל אסא
רו"ח [C.P.A], מנכ"לית
שרית אלוני
שמאית מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין [L.L.B] ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
גיא יופה
רו"ח [C.P.A] ושמאי מקרקעין
דונן רוזנטל
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפט [M.A]
שרון רומי
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
איתי חן
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך במנהל עסקים [M.B.A]
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב [B.sc]
ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
אליה עמר
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
אודר ארדיטי
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
קים קרונברג
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
דורון יזכירוביץ'
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין
ומוסמך במשפטים [M.A]
ילנה אפשטיין
מהנדסת מזרחית [M.E]
ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאי
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים [B.A] ושמאי מקרקעין
ברק לב
בוגר מנהל עסקים [B.A] ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן [B.A], שמאי מקרקעין
ומוסמך בלימודי משפטים [M.A]
יעלה יהודאי
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
גילי בורשטיין גולדנורן
עורכת דין, כלכלנית ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
שחר טרופ
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
סיון אלקיים
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן [B.A] ושמאי מקרקעין
דניאל גור
כלכלנית [B.A] ושמאית מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים [B.A]
ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית [B.A]
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול
ומוסמך מנהל עסקים [M.B.A]
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
מור דיין
כלכלנית [B.A]
עייב גרוס
כלכלנית [B.A]
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים [B.A]

הצעת המדף של החברה אשר יתפרסמו מכוח תשקיף המדף של החברה, את
הערכות השווי ועדכוני הערכות השווי הנ"ל בדרך של הפנייה.

בכבוד רב,

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

גיא יופה
שמאי מקרקעין, רו"ח

פרק 9 – חתימות

החברה

מגדלי הים התיכון בע"מ

הדירקטורים

מוטי קירשנבאום, יושב ראש הדירקטוריון

בוריס לוי, סגן יושב ראש הדירקטוריון

יאיר סרוסי, דירקטור

יוסף שטיינמן, דירקטור

הילה אמסטרדם, דירקטורית

שמואל כהן, דירקטור

שחר עקה, דירקטור

נורית שיאון, דירקטורית חיצונית

דן ללוז, דירקטור חיצוני
