



חברה לנכסים ולבנין בע"מ

Property & Building Corporation Limited

(**"החברה"**)

תשקיף מדף

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

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

גורמי הסיכון שהחברה מעריכה כי הינם בעלי השפעה גדולה על עסקיה הינם כדלקמן: **גורמי מאקרו**: מצב הכלכלה העולמית ושינויים בשוקי ההון בארץ ובעולם, לרבות ההשפעה על יכולת גיוס ההון והחוב; המצב הביטחוני והפוליטי בישראל; סיכונים פיננסיים (מדד וריבית); סיכונים הכרוכים בפעילות בחו"ל: חקיקה תקינה ורגולציה. **סיכונים ענפיים**: מצב תעשיית ההיי-טק; שוק המשרדים בארצות הברית. **גורמים מיוחדים**: סיכוני מטבע חוץ ועלויות מדד; סיכוני נזילות, מגבלות מכוח הסכמים עם ממשנים ודירוג האשראי. לפרטים אודות גורמי הסיכון האמורים ואודות גורמי סיכון נוספים החלים על החברה, ראו סעיף 24 בחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 13 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-010736 ("**הדוח התקופתי לשנת 2024**").

לפרטים אודות מגבלות אשר משפיעות או עשויות להשפיע (לפי העניין) על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים, ראו סעיף 6 בחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

נכון למועד התשקיף החברה מדורגת בדירוג ilA/Negative על-ידי Standard & Poor's Maalot ("**מעלות**") ; אגרות החוב של החברה (סדרות ד', ח', ט' ו-י) מדורגות על-ידי מעלות בדירוג ilA ואגרות החוב של החברה (סדרה יא') מדורגות על-ידי מעלות בדירוג ilA+. ניתן לעיין בנוסחו המלא של תשקיף מדף זה באתר רשות ניירות ערך, שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו www.tase.co.il.

תאריך תשקיף המדף: 13 במאי 2025

תוכן עניינים

פרק 1 - מבוא	3
1.1 כללי	3
1.2 מונחים והגדרות	3
1.3 תחומי פעילות	3
1.4 היתרים ואישורים	4
1.5 הון מניות החברה, קרנות ועודפים	4
1.6 אגרות חוב שבמחזור	5
פרק 2 - הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף מדף זה	6
פרק 3 - הון החברה	7
3.1 הון החברה – כללי	7
3.2 התפתחויות בהון החברה בשלוש השנים האחרונות	7
3.3 החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה	7
3.4 השליטה בחברה	9
3.5 שערי סגירה של מניות החברה	9
פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה	10
4.1 הוראות תקנון החברה	10
4.2 הסדרים שנקבעו בתקנון החברה והם מתנים על ברירת המחדל שבחוק החברות	10
פרק 5 - תיאור עסקי התאגיד	12
5.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	12
5.2 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה	12
5.3 חברות בת וחברות קשורות של החברה	12
פרק 6 - ניהול החברה	14
6.1 דירקטוריון החברה	14
6.2 נושאי משרה בכירה אחרים (שאינם דירקטורים)	14
6.3 מורשה חתימה עצמאי	14
6.4 הסדרי ביטוח, פטור ושיפוי	14
6.5 הוראות תקנון החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון	14
6.6 פרטים נוספים	14
פרק 7 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	15
7.1 תגמולים לבעלי עניין לנושאי משרה בכירה	15
7.2 גמול דירקטורים	15
7.3 מדיניות תגמול	15
7.4 עסקאות עם בעלי שליטה	15
7.5 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה	16
פרק 8 - דוחות כספיים	17
8.1 דוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה	17
8.2 הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה	17
8.3 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון	17
8.4 מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר	17
8.5 דוח אירועים	178
נספח א' - מכתב הסכמת רואי החשבון המבקרים	19
נספח ב' - מכתב הסכמת מעריכי השווי	20
פרק 9 - פרטים נוספים	21
9.1 חוות דעת עורך דין	21
9.2 הקצאת ניירות ערך, בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, שלא בתמורה מלאה במזומנים	22
9.3 עיון במסמכים	22
פרק 10 - חתימות	23

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

("החברה")

פרק 1 - מבוא

1.1 כללי

החברה הוקמה והתאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 27 במרס 1961, וביום 29 באוגוסט 1963, הפכה החברה לחברה ציבורית ומאותה עת מניותיה של החברה וכן אגרות חוב שלה נסחרות בבורסה.

1.2 מונחים והגדרות

למען הנוחות, בתשקיף מדף זה תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

הבורסה	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
התאגיד או "החברה"	חברה לנכסים ולבנין בע"מ.
הדוח התקופתי לשנת 2023	הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, שפרסמה החברה ביום 22 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-016282) הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.
הדוח התקופתי לשנת 2024	הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, שפרסמה החברה ביום 13 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-010736) הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 6 להלן.
הדוח לרבעון הראשון לשנת 2025	הדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2025, שפרסמה החברה ביום 11 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-032877) הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.
חוק החברות	חוק החברות, התשנ"ט-1999.
חוק ניירות ערך	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
התשקיף או "תשקיף המדף"	תשקיף מדף זה.
מועד התשקיף	סמוך למועד פרסום תשקיף מדף זה.
תקנות הדוחות	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
תקנות פרטי תשקיף	תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969.

אלא אם כן נקבע אחרת במפורש או במקרה שהקשר הדברים מחייב אחרת, לכל המונחים והביטויים הנזכרים בתשקיף מדף זה תינתן המשמעות הקיימת להם בחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2024.

1.3 תחומי פעילות

פעילותה העסקית של החברה מתמקדת בענף הנדל"ן. להלן תיאור כללי של תחומי פעילותה של החברה לפי מבחני הגדרת מגזרי פעילות בני דיווח הכלולים בתקן 8 IFRS) ואשר פרטים אודותיהן מובאים בחלק זה להלן:

1.3.1 תחום פעילות - חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים")

החברה הנה בעלת השליטה בגב-ים. גב-ים עוסקת בתחום הנכסים המניבים בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה (באמצעות קבלנים), שיווק, השכרה, תחזוקה וניהול של פארקי היי-טק, פארקים עסקיים ותעשייתיים, בנייני משרדים, מרכזי לוגיסטיקה, שטחי מסחר וחניונים, בפריסה ארצית. מרבית נכסיה של גב-ים ממוקמים באזורי ביקוש ברחבי הארץ. כמו-כן, מספקת גב-ים, בעצמה או באמצעות חברות מוחזקות, שירותי ניהול ואחזקה לבנייני המשרדים ושטחי המסחר שבבעלותה. בנוסף, לגב-ים עתודות קרקע ברחבי הארץ, שבמרביתן קיימות זכויות מאושרות על פי תוכניות בניין עיר לבניית שטחים מניבים נוספים המיועדים להשכרה.

1.3.2 נכסים מניבים בחו"ל

החברה פועלת בתחום הנכסים המניבים בחו"ל באמצעות צוות ניהולי מצומצם שלה ו/או שותף מקומי, שנעזר בחברות ניהול ותחזוקה וכן בחברות תיווך וייעוץ מקומיות.

ארה"ב - נכס מניב בארה"ב (פעילות מופסקת)

לחברה נכס מניב בארה"ב, המהווה תחום פעילות: מגדל Bryant 10 (לשעבר מגדל HSBC) במנהטן, ניו-יורק ("מגדל"), בשטח של כ-81 אלפי מ"ר המורכב מארבעה בניינים המשולבים לבניין אחד. בשנה האחרונה, פעלה החברה ועודנה פועלת למיתוג ולמיצוב המגדל מחדש ושכרה לצורך כך את שירותיה של חברת מיתוג שהינה מהמובילות בעולם

וכן משרד אדריכלי פנים שהינו מהמובילים בארה"ב לעיצוב חללי עבודה, אשר ביצע תכנון ועיצוב של השטחים הציבוריים והמתקנים החדשים המתוכננים במגדל. החברה פועלת כאמור להשבת המגדל ולהשאת ערכו וממשיכה בפעולות הניחול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימוש של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה. לפרטים בדבר משא ומתן בו מקיימת החברה עם חברה ציבורית בינלאומית מובילה, להשכרת 330 אלף ר"ר מהשטחים המושכרים כיום לתאגיד מקבוצת HSBC, עם אופציה להרחבת שטחי השכירות, לתקופה ארוכת טווח, ראה באור 26.א.3. לדוחות הכספיים לשנת 2024.

1.4. היתרים ואישורים

1.4.1.

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין להצעת ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה, להנפקתם ולפרסום התשקיף. תשקיף זה הינו תשקיף מדף, כהגדרתו בסעיף 23א. (א) לחוק ניירות ערך והצעת ניירות הערך מכוחו תיעשה על-פי דוחות הצעת מדף בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, בהתאם להוראות סעיף 23א. (ו) לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("דוח הצעת מדף" ו-"תקנות הצעת מדף", בהתאמה).

1.4.2.

אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את תשקיף מדף זה משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך הכלולים.

1.4.3.

החברה קיבלה מהבורסה אישור עקרוני לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף מדף זה ואשר יוצעו, ככל שיוצעו, על-פי דוח הצעת מדף ("האישור העקרוני").

1.4.4.

אין לראות באישור העקרוני כאמור אישור לפרטים המובאים בתשקיף מדף זה או אישור למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה, על טיבם של ניירות הערך הכלולים או על המחיר בו יוצעו, ככל שיוצעו, על-פי דוח הצעת מדף.

1.4.5.

מתן האישור העקרוני האמור אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים, אשר יהיה כפוף לקבלת אישור לבקשה לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

1.4.6.

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת המדף. על אישור בקשה לרישום ניירות הערך למסחר על-פי דוח הצעת מדף יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר, על-פי דוח הצעת מדף.

1.5. הון מניות החברה, קרנות ועודפים

1.5.1.

הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה למועד התשקיף, הינו כמפורט להלן:

סוג המניות	הון רשום	הון מונפק ונפרע	הון מונפק ונפרע בדילול מלא
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת	12,000,000	7,383,332	² 7,416,953

1.5.2.

מרכיבי ההון של החברה (במיליוני ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2024:

סעיף	מיליוני ש"ח
הון מניות	211
פרמיה על המניות	1,456
קרנות הון (עסקאות עם בעלי זכויות מיעוט; הפרשי תרגום; אחרות)	(22)
יתרת עודפים	1,685
הון מיוחס לבעלי המניות של החברה	3,330
החלק המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	3,505
סה"כ הון	6,835

לפרטים נוספים ראו הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המובאים בדוח התקופתי לשנת 2024 (לעיל ולהלן - "הדוחות הכספיים לשנת 2024").

2 בהנחה של מימוש מלא 33,621 אופציות (לא רשומות למסחר, נכסים ובנין אפ 8/22 ונכסים ובנין אפ 8/23) שהוקצו לעובדי החברה. לפרטים נוספים בקשר עם האופציות האמורות ראו: (א) דוח זימון לאסיפה כללית מיוחדת והצעה פרטית מהותית שפרסמה החברה ביום 23.3.2022 ודוח תוצאות אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 28.4.2022 (מספרי אסמכתאות: 2022-01-028227 ו-2022-01-043182, בהתאמה); (ב) דוח זימון לאסיפה כללית מיוחדת שפרסמה החברה ביום 29.6.2022 ודוח תוצאות אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 4.8.2022 (מספרי אסמכתאות: 2022-01-067464 ו-2022-01-080895, בהתאמה); (ג) דיווחים מיידיים בדבר הצעה פרטית שאינה מהותית או חריגה שפרסמה החברה בימים 19.7.2022 ו-23.8.2023 (מספרי אסמכתאות: 2022-01-091750 ו-2023-01-078649, בהתאמה) וכן באור 3.ד.23 לדוחות הכספיים לשנת 2024.

לפרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור במועד התשקיף (אגרות החוב (סדרה ד', ח', ט', י' ו-יא')) ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, אשר נכלל בחלק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024.

פרק 2 - הצעת ניירות ערך על-פי תשקיף מדף זה

על-פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו לציבור על-פי דוח הצעת מדף סוגי ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, לרבות, מניות רגילות של החברה, מניות בכורה³, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות ועתידיות של אגרות חוב של החברה), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות ועתידיות של אגרות חוב ניתנות להמרה של החברה), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל-פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (ביחד: "**ניירות הערך**").

הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף מדף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, 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 והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.

3 הנפקת מניות בכורה כאמור תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו ולהוראות הדין.

פרק 3 - הון החברה

3.1. הון החברה – כללי

למועד התשקיף, הון המניות הרשום של החברה הינו 12,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה. למועד התשקיף, הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 7,383,332 ו- 7,416,953 בדילול מלא⁴.

בהון החברה מניות מסוג אחד בלבד.

בהתאם להוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, כל עוד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה, בהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. כל המניות בהון המוצע תהיינה נפרעות במלואן וכל ניירות הערך המוצעים יירשמו במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים, בהתאם לתקנון הבורסה.

3.2. התפתחויות בהון החברה בשלוש השנים האחרונות

3.2.1. התפתחויות בהון הרשום בשלוש שנים האחרונות

בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף לא חל כל שינוי בהון המניות הרשום של החברה.

3.2.2. התפתחויות בהון המונפק והנפרע בשלוש שנים האחרונות

בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף לא חל כל שינוי בהונה המונפק והנפרע של החברה.

3.3. החזקות בעלי עניין בניירות ערך של החברה

להלן יפורטו, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, החזקותיהם של בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בניירות ערך של החברה או חברה בת או חברה קשורה, במועד התשקיף ולמועד שקדם לו בשנים-עשר (12) חודשים⁵:

3.3.1. למועד התשקיף – ראו בהפניה על דרך ההכללה, מצבת החזקות בעלי עניין ליום 31 במרס 2025, דיווח מיידי מיום 6 באפריל 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-025093).

3.3.2. בתאריך שקדם בשנים-עשר (12) חודשים למועד התשקיף – ראו בהפניה על דרך ההכללה, מצבת החזקות בעלי עניין ליום 31 במרס 2024, דיווח מיידי מיום 7 באפריל 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-039870).

4 ראו ה"ש 3.
5 הנתונים למועד כאמור הינם ליום 31 במרס 2025, וליום 31 במרס 2024, ביחס למי שהיו בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במועד הרלוונטי כאמור.

3.3.3. להלן יפורטו, החזקות של בעלי עניין בחברות בת ובחברות קשורות, במועד התשקיף ולמועד שקדם לו בשנים-עשר (12) חודשים⁶:

שם החברה המוחזקת ושמות בעלי העניין המחזיקים בה	שם הנייר	מספר ניירות ערך מוחזקים	ליום 31 במרס 2025				מספר ניירות ערך מוחזקים	שם הנייר	ליום 31 במרס 2024	
			שיעור החזקה * (דילול מלא)		מספר ניירות ערך מוחזקים	שיעור החזקה * (דילול מלא)				
			% הון	% הצבעה		% הון			% הצבעה	
חברת גב-ים לקרקעות בע"מ										
חברה לנכסים ולבנין בע"מ ⁽¹⁾	מניה רגילה	163,269,685	74.12	74.12	73.36	73.36	175,915,589	81.79	81.79	81.13

(1) חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה ואשר המידע לגביה מתפרסם לציבור.

3.4. השליטה בחברה

בעלת השליטה בחברה הינה חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דיסק"ש"), המחזיקה נכון למועד התסקיף, בשיעור של כ-70.52% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברה. לפרטים נוספים אודות השליטה בדיסק"ש ראו הפירוט הניתן בסעיף 3.1 בחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2024 ובתקנה 21א בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2024.

3.5. שערי סגירה של מניות החברה

להלן נתונים אודות שער הנעילה הגבוה והנמוך של מניית החברה בבורסה בשנים 2023, 2024 ו-2025 (עד למועד התסקיף):

שנת 2025 (עד יום 08/05/2025)		שנת 2024		שנת 2023		
תאריך	מחיר מניה (בש"ח)	תאריך	מחיר מניה (בש"ח)	תאריך	מחיר מניה (בש"ח)	
10/02/2025	295.7	09/12/2024	270.00	02/02/2023	224.36	שער גבוה
07/04/2025	203.4	23/06/2024	139.26	26/10/2023	109.35	שער נמוך

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה

4.1. הוראות תקנון החברה

הוראות תקנון החברה (בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה) מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לתקנון החברה, כפי שפורסם בדוח מיידי של החברה מיום 24 בנובמבר 2011 (מס' אסמכתא: 2011-01-338892) ("התקנון" או "תקנון החברה").

4.2. הסדרים שנקבעו בתקנון החברה והם מתנים על ברירת המחל של שבחוק החברות

להלן יפורטו הסדרים כמפורט בסעיף 26(ד) לתקנות פרטי תשקיף, שנקבעו בתקנון החברה והם מתנים על ברירת המחל שבחוק החברות:

4.2.1. הסדרים בהתאם לסעיפים 20 ו-22 לחוק החברות לעניין שינוי הוראות התקנון ושינוי זכויות מניות סוג

בהתאם להוראות התקנון: (א) החברה רשאית לשנות את התקנון בהחלטה שהתקבלה באסיפת בעלי המניות ברוב מיוחד. "רוב מיוחד" – רוב של ששים ושבעה אחוזים (67%) מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה כללית או באסיפת סוג, לפי העניין, הרשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים; (ב) בכל עת שבה יהיה הון המניות מחולק לסוגים שונים, תהיה החברה רשאית, בהחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, ברוב מיוחד, מלבד אם תנאי ההוצאה של המניות מאותו סוג מתנים אחרת, לבטל, להמיר, להרחיב, להוסיף, לצמצם, לתקן או לשנות באופן אחר את זכויותיו של סוג ממניות החברה, ובלבד שהחלטה כזו תתקבלה לכך הסכמה בכתב של בעלי המניות מאותו סוג או שהחלטה אושרה גם באסיפה כללית של בעלי המניות מאותו סוג, ברוב מיוחד, או – במקרה שבו הותנה אחרת בתנאי ההוצאה של סוג מסוים ממניות החברה – כפי שהותנה בתנאי ההוצאה של אותו סוג מניות. ראו סעיפים 9 ו-35 לתקנון החברה.

4.2.2. הסדרים בהתאם לסעיף 50 לחוק החברות לעניין נטילת סמכויות

בהתאם להוראות התקנון: (א) הדירקטוריון רשאי להחליט, כי סמכויות הנתונות למנהל הכללי יועברו לסמכותו של הדירקטוריון, והכל – לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים. 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. נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו; (ב) אסיפת בעלי המניות רשאית לקבל החלטה בדבר הפעלת סמכויות הדירקטוריון בידי אסיפת בעלי המניות, אם נבצר מן הדירקטוריון להפעיל את סמכויותיו והפעלת סמכות מסמכויותיו חיונית לניהול התקין של החברה, כאמור בהוראות חוק החברות בעניין זה. ראו סעיפים 47.2 ו-94 לתקנון החברה.

4.2.3. הסדרים בהתאם לסעיף 59 לחוק החברות לעניין מינוי דירקטורים

בהתאם להוראות התקנון: (א) הדירקטוריון רשאי, מפעם לפעם, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, בין על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שהמספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי הקבוע בתקנון; (ב) אסיפה מיוחדת רשאית בכל עת, למנות דירקטור או דירקטורים לחברה, בין אם לשם מילוי משרה שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי הקבוע בתקנון. ראו סעיפים 81 ו-82 לתקנון החברה.

4.2.4. הסדרים בהתאם לסעיף 81 לחוק החברות לעניין מניין חוקי באסיפה נדחית ומינוי יו"ר אסיפה כללית

בהתאם להוראות התקנון: (א) באסיפה כללית נדחית יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים בפתיחת האסיפה, בעצמם או על-ידי שלוח, שני (2) בעלי מניות שלהם עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לתחילת האסיפה הנדחית. לא נכח מניין חוקי באסיפה הנדחית, כאמור לעיל, תבוטל האסיפה; (ב) באסיפת סוג נדחית יתהווה מניין חוקי בכל מספר משתתפים, ללא תלות במספר המניות שבבעלותם; (ג) יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, כל דירקטור שמונה לכך על-ידי יו"ר הדירקטוריון, ישב בראש כל אסיפה כללית של החברה. באין יושב ראש כאמור או אם באסיפה כלשהי אין מי מהם נוכח אחרי עבור חמש-עשרה (15) דקות מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה או אם סרבו לשמש כיושב ראש האסיפה, רשאים הדירקטורים הנוכחים, ברוב קולות ביניהם, לבחור ביושב ראש מביניהם או מבין נושאי המשרה האחרים בחברה הנוכחים באסיפה, ואם לא יעשו כן – יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על-ידי שלוח באחד מבין הדירקטורים או באחד מבין נושאי המשרה האחרים הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיו נוכחים דירקטורים או נושאי משרה או שהדירקטורים או נושאי המשרה כולם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה. ראו סעיפים 37 ו-58 עד 59 לתקנון החברה.

4.2.5. הסדרים בהתאם לסעיף 85 לחוק החברות לעניין הרוב הדרוש לקבלת החלטות באסיפה

ראו סעיף 4.2.1 לתשקיף. כמו-כן, בהתאם להוראות התקנון: (א) החברה רשאית, בהחלטה שנתקבלה באסיפה כללית, ברוב מיוחד, להגדיל את הון המניות הרשום של החברה, בסוגי מניות, כפי שתקבע; (ב) החברה רשאית, בהחלטה שהתקבלה באסיפה כללית, ברוב מיוחד, לבטל הון מניות רשום שטרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבויות לחברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות; (ג) בכפוף להוראות כל דין, רשאי המפרק, בין בפירוק מרצון או באופן אחר, על-פי החלטה של האסיפה הכללית שנתקבלה ברוב מיוחד, לחלק בעין בין בעלי המניות את עודף הרכוש, כולו או מקצתו, וכן רשאי המפרק, על-פי החלטה כאמור, להפקיד כל חלק מעודף הרכוש בידי נאמנים אשר יחזיקו בו בנאמנות לטובת בעלי המניות, כפי שהמפרק ימצא לנכון. ראו סעיפים 31, 34 ו-169 לתקנון החברה.

4.2.6. הסדרים בהתאם לסעיף 105 לחוק החברות לעניין קולות הדירקטורים

בהתאם להוראות התקנון, בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור. ראו סעיף 113 לתקנון החברה.

4.2.7. הסדרים בהתאם לסעיף 107 לחוק החברות לעניין קול מכריע של יו"ר הדירקטוריון

בהתאם להוראות התקנון, ליושב ראש הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף או מכריע. היו הדעות שקולות, תחשב הצעת החלטה שעליה הצביעו חברי הדירקטוריון כנדחית. ראו סעיף 113 לתקנון החברה.

4.2.8. הסדרים בהתאם לסעיף 222 לחוק החברות לעניין מועד סיום כהונתם של דירקטורים שמונו על-ידי האסיפה

בהתאם להוראות התקנון, הדירקטורים ימונו באסיפה השנתית, ומשך כהונתם, למעט הדירקטורים החיצוניים, הינו עד לתום האסיפה השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד המינוי (אלא אם כהונתם תסתיים קודם לכן על-פי דין או על-פי הוראות התקנון). על אף האמור לעיל, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית ימשיכו בכהונתם הדירקטורים שמונו באסיפה השנתית הקודמת. דירקטורים שנסתיימה תקופת כהונתם יוכלו להתמנות שוב. ראו סעיף 79 לתקנון החברה.

4.2.9. הסדרים בהתאם לסעיף 259 לחוק החברות לעניין הענקת פטור

בהתאם להוראות התקנון, בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה לפטור, בין מראש ובין בדיעבד, נושא משרה בה מאחירות, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. ראו סעיף 133 לתקנון החברה.

4.2.10. הסדרים לפי סעיפים 301 ו-307 לחוק החברות לעניין חלוקת דיבידנד

בהתאם להוראות התקנון, בכפוף להוראות חוק החברות, רשאי הדירקטוריון לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד. הדירקטוריון המחליט על חלוקת דיבידנד רשאי להחליט כי דיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו. ראו סעיף 141 לתקנון החברה.

4.2.11. הסדרים בהתאם לסעיף 324 לחוק החברות לעניין מיזוג

בהתאם להוראות התקנון, אישור מיזוג, על פי הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות, טעון רוב רגיל באסיפת בעלי המניות או באסיפת סוג, לפי העניין, והכל בכפוף להוראות כל דין. ראו סעיף 168 לתקנון החברה.

לפרטים אודות מגבלות ואמות מידה פיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב של החברה, אשר מגבילות חלוקת דיבידנדים ראו באור 5.13. לדוחות הכספיים לשנת 2024.

תיאור הוראות התקנון בנושאים לעיל הינו תיאור תמציתי של הוראות התקנון בקשר עם אותם נושאים והוא אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

פרק 5 - תיאור עסקי התאגיד

פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

5.1.

5.1.1. בהתאם לתקנה 66 ותקנה 44(א1) לתקנות פרטי תשקיף, תיאור עסקיה של החברה נכלל בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד), בדוח התקופתי לשנת 2024, שפורסם על-ידי החברה ביום 13 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא: 2025-01-010736).

5.1.2. להלן יובא פירוט בדבר דיווחים מיידיים ובדבר אירועים אשר אירעו בעסקי החברה, החל ממועד פרסום הדוח התקופתי האמור ועד למועד התשקיף:

מועד פרסום	מס' אסמכתא	נושא הדוח
13/02/2025	2025-01-010739	מצגת לשוק ההון
16/02/2025	2025-01-010774	דוח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים - ביצוע סגירה חלקית מוקדמת של אופציית PUT בגין מניות חברת גב-ים לקרקעות בע"מ
23/02/2025	2025-01-012382	דוח מיידי על תוצאות אסיפה כללית מיום 23.2.2025 – אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה הנכנס; אישור הענקת כתבי התחייבות לשיפוי לנושאי משרה מקרב ו/או מטעמם של בעלי השליטה בחברה; אישור הענקת כתבי פטור לנושאי משרה בחברה מקרב ו/או מטעמם של בעלי השליטה בחברה; אישור מינויה מחדש של גב' מדלן כהן כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (שנייה) בת שלוש (3) שנים; אישור מינויה של גב' אירית הורוביץ כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופת כהונה נוספת (שלישית) בת שלוש (3) שנים.
06/04/2025	2025-01-025093	דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ליום 31.3.2025
17/04/2025	2025-01-027712	דוח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים - מגדל 10 Bryant - חתימה על הסכם שכירות

לשינויים וחיידושים מהותיים בקשר עם עסקי החברה, שחלו לאחר מועד חתימתם של הדוחות הכספיים לשנת 2024, ראו דוח אירועים (כהגדרתו בתקנה 56א' לתקנות פרטי תשקיף), המובא בסעיף 8.5 לתשקיף.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

5.2.

בהתאם לתקנה 44א. (א) ותקנה 66 לתקנות פרטי תשקיף, דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2024, נכלל בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה לחלק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024.

חברות בת וחברות קשורות של החברה

5.3.

תיאור כללי של חברות הבת וחברות קשורות

5.3.1.

לפרטים בדבר עיקר עיסוקיהן של חברות הבת וחברות קשורות (פעילות) של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ראו סעיף 1.7 לדוח הדירקטוריון אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2024.

פרטים אודות השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

5.3.2.

לפרטים בדבר הרווח וההפסד של כל חברה בת וחברה קשורה, לפני הפרשה למס ואחריה, בציון דיבידנד, ריבית ודמי ניהול שקיבלה החברה מכל חברה כאמור, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 13 לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2023.

5.3.3. פרטים אודות השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

לפרטים בדבר הרווח וההפסד של כל חברה בת וחברה קשורה, לפני הפרשה למס ואחריה, בציון דיבידנד, ריבית ודמי ניהול שקיבלה החברה מכל חברה כאמור, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 13 לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2024.

5.3.4. מחזיקים בחברות בת ובחברות קשורות

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, אודות מחזיקים אחרים אשר מחזיקים, נכון למועד התשקיף, למעלה מ-25% מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות בת ובחברות קשורות:

שם החברה הבת/הקשורה של החברה	שם המחזיק האחר	שיעור אחזקתו
קריית תעשיות עתירות מדע בע"מ (חברה בת של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ המוחזקת על ידה בשיעור של 50%)	חברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ	50%
כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ (חברה בת של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ המוחזקת על ידה בשיעור של 50%)	חברת אמנות השקעות בע"מ	50%

פרק 6 - ניהול החברה

- 6.1. דירקטוריון החברה
- לפרטים בדבר הדירקטורים של החברה ראו פרטים לפי תקנה 26 בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2024, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 6 לעיל. למיטב ידיעת החברה, לא חל שינוי בפרטיהם של הדירקטורים ממועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2024.
- 6.2. נושאי משרה בכירה אחרים (שאינם דירקטורים)
- לפרטים בדבר נושאי משרה בכירה בחברה (שאינם דירקטורים) ראו תקנה 26א בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2024, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 6 לעיל.
- 6.3. מורשה חתימה עצמאי
- נכון למועד תשקיף המדף, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.
- 6.4. הסדרי ביטוח, פטור ושיפוי
- לפרטים אודות הסדרי הביטוח, פטור ושיפוי החלים על נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ראו באור 2.ד.23. לדוחות הכספיים לשנת 2024.⁷
- 6.5. הוראות תקנון החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון
- הוראות תקנון החברה בדבר המספר המרבי והמזערי של הדירקטורים בחברה, דרכי מינויים או בחירתם, משך כהונתם, מילוי מקומם, סיום כהונתם, שכרם ומינוי ועדות של הדירקטוריון והסמכויות שניתן להעניק להן, מובאות בתשקיף זה בדרך של הפניה לסעיפים 78-95 ו-98-115 לתקנון החברה. לעניין הסדרים לפי חוק החברות בנוגע לדירקטוריון החברה, הקבועים בתקנון החברה, ראו פרק 4 לתשקיף.
- 6.6. פרטים נוספים
- 6.6.1. עורכי הדין של החברה לצורך תשקיף מדף זה:
- גולדפרב, גרוס זליגמן ושות', עורכי דין, מרכז עזריאלי 1, תל אביב.
- 6.6.2. רואי החשבון המבקרים של החברה:
- קסלמן וקסלמן, רואי חשבון, דרך מנחם בגין 146, תל אביב.
- 6.6.3. משרדה הרשום של החברה:
- רחוב יגאל אלון 114, מגדל ToHa, קומה 27, תל אביב.

7 ביום 23 במרץ 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מתן כתבי פטור וכתבי התחייבות לשיפוי לנושאי חברה מקרב ו/או מטעמם של בעלי השליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, ו/או לקרוביהם, וכן לנושאי משרה שבעלי השליטה בחברה עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי באישור הענקת כתבי פטור והתחייבויות לשיפוי להם, המכונים ו/או שיכחנו בחברה מעת לעת. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי משלים על זימון אסיפה מיום 11 בפברואר 2025, ודוח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 23 בפברואר 2025 (מספרי אסמכתאות: 01-012382 ו-01-012382 בהתאמה).

פרק 7 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה⁸

7.1.

נתונים אודות התגמולים: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה⁹ או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על-ידי החברה ובין אם ניתנו על-ידי אחר; (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה¹⁰ בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הגבוהים ביותר הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל); ו- (ג) לכל בעל עניין בחברה¹¹ (שאינו נמנה על מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל), למעט חברה בת של החברה, שהתגמולים ניתנו לו על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתן כבעל תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד – מעביד ובין אם לאו, ואף אם בעל העניין אינו נושא משרה בכירה; נכללים כאן בדרך של הפניה:

שנת 2023: תקנה 21 - תשלומים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2023.

שנת 2024: תקנה 21 - תשלומים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2024.

שנת 2025: בפרק הזמן לאחר תאריך הדוחות הכספיים לשנת 2024 לבין מועד פרסום התשקיף, שולם לנושאי המשרה האמורים שכר בהתאם לתנאים המפורטים בתקנה 21 בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2024, באופן יחסי כמספר החודשים שבתקופה זו.

גמול דירקטורים

7.2.

לפרטים אודות תשלום גמול לדירקטורים בחברה ראו באור 2.3.ד.2. לדוחות הכספיים לשנת 2024, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה לדוח התקופתי לשנת 2024.

מדיניות תגמול

7.3.

מדיניות התגמול של החברה אושרה על-ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 23 בספטמבר 2024. לפרטים ראו דוח מיידי משלים על כינוס אסיפה מיום 11 בספטמבר (מס' אסמכתא: 2024-01-602773) וכן דוח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 23 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-605202).

עסקאות עם בעלי שליטה

7.4.

לפרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן במהלך השנים 2023 ו-2024 וכן במהלך התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2025, וסיומה במועד התשקיף, או במועד מוקדם יותר ושהן עדיין בתוקף במועד התשקיף (למעט עסקאות זניחות), ראו¹²:

7.4.1. תקנה 22 בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2023, ובאור 23 לדוחות הכספיים לשנת 2023.

7.4.2. תקנה 22 בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2024, ובאור 23 לדוחות הכספיים לשנת 2024.

7.4.3. בהמשך לאמור בבאור 1.א. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024, וכמפורט בסעיף 3.3 לעיל, נכון למועד התשקיף, מוחזקת דסק"ש, בין היתר, על-ידי מגה אור (המחזיקה בכ-29.9% מהונה המונפק של דסק"ש, והינה בעלת עניין בדסק"ש החל מיום 25 במרס 2021) ואלקו (המחזיקה בכ-29.8% מהון המניות המונפק של דסק"ש, והינה בעלת עניין בדסק"ש החל מיום 3 ביוני 2021). לאור העובדה שמגה אור ואלקו נחשבות כבעלות שליטה בדסק"ש בהתאם להוראות סעיף 268 לחוק החברות וביחס לאופן אישור עסקאות בין חברה ציבורית לבעל השליטה בה, בלבד, יש לסווג עסקאות בין החברה וחברות בת בשליטת החברה עם בעלי מניות המחזיקים מעל 25% מהונה המונפק של דסק"ש (נכון למועד התשקיף כאמור, מגה אור ו/או אלקו) ותאגידים בשליטתם, כעסקאות שיש לאשרן בהתאם להוראות הפרק החמישי לחוק החברות. בהמשך לאמור בבאור 23 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024, להלן יובא פירוט, למיטב ידיעת

8 לפרטים אודות התקשרותה של החברה בהסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) עם דסק"ש והארכת ההתקשרות האמורה עד ליום 31 בדצמבר 2025, ראו באור 2.3.ד.1. (ב). לדוחות הכספיים לשנת 2024.

9 בהתייחס לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במועד הרלוונטי.

10 בהתייחס לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במועד הרלוונטי.

11 בהתייחס לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במועד הרלוונטי.

10 בהתייחס לבעלי שליטה בחברה במועד הרלוונטי.

החברה, אודות עסקאות בהן התקשרה החברה וחברות הבת בשליטת החברה (לרבות חברות מוחזקות בשליטתן), עם מגה אור ו/או אלקו ו/או תאגידים בשליטתן ואופן סיווגן :

7.4.3.1.

החברה וחברות בשליטתה מתקשרות, מעת לעת, עם אלקו ו/או מגה אור ו/או תאגידים בשליטתן, בעסקאות, במהלך העסקים הרגיל שלהן, ובכלל זה, בין היתר, שירותים המוענקים לחברה ו/או לחברות בשליטתה: שירותי ניהול ותחזוקת נכסים, מכירה ותפעול (ובכלל זה, בין היתר, חשמל, מעליות ומערכות מיזוג אוויר), השכרת ציוד ושטחים.¹³

העסקאות האמורות, סווגו על-ידי החברה ו/או חברות ציבוריות בשליטתה כעסקאות זניחות שאינן חריגות, וזאת בהתאם לנוהל הקיים בכל אחת מהחברות כאמור בהתאם לתקנה 41(א3)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010, ו/או עומדות בקריטריונים הקבועים בנוהל כאמור. לפרטים אודות הנוהל הקיים בחברה, ראו באור 31.א לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2024.

7.4.3.2.

דירקטורים מטעמן של מגה אור ו/או אלקו מכהנים כדירקטורים בחברה ובחברות בשליטתה. לפרטים נוספים בקשר עם גמול, פטור, שיפוי וביטוח, ראו ביאור 2.ד.23. לדוחות הכספיים לשנת 2024.

7.5.

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה

לפרטים, לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, אודות ניירות ערך של החברה או בחברה בת או בחברה קשורה המוחזקים על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה, במועד התשקיף ולמועד שקדם לו ב- 12 החודשים ראו סעיף 3.3 לתשקיף מדף זה.

13

לפרטים בדבר התקשרות החברה עם Electech Real Estate B.V חברה מקבוצת אלקטרה נדל"ן בע"מ (חברה מקבוצת אלקו) ועם צד שלישי בהסכם לשיתוף פעולה בקשר עם ייזום והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן בהודו ובהסכם למכירת זכויות בפרויקטים/קרקעות לשותף מקומי, ראו באור 23.א לדוחות הכספיים לשנת 2024.

פרק 8 - דוחות כספיים

- 8.1 **דוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה**
- בהתאם להוראות סעיפים 60 ו-60ד לתקנות פרטי תשקיף, נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה הדוחות הכספיים להלן:
- 8.1.1 הדוחות הכספיים לשנת 2024, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוחות הכספיים של החברה ושל 452 Fifth Mezz I LLP שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2024, אשר נחתמו ביום 13 בפברואר 2025 ונכללו בנספחים לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.
- 8.1.2 הדוח בדבר נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים לשנת 2024 המיוחסים לחברה, לפי תקנה 9ג לתקנות הדוחות, אשר נחתם ביום 13 בפברואר 2025, הנכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח האמור, כפי שצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.
- 8.2 **הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה**
- בהתאם לתקנות 60 ו-60ב לתקנות פרטי תשקיף, נכללות בתשקיף זה על דרך ההפניה לדוח השנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בחברה לשנת 2024, לפי תקנה 9ב לתקנות הדוחות, לרבות הצהרות המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה, כפי שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2024.
- 8.3 **דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**
- בהתאם לתקנות 60א.1 ו-60ב לתקנות פרטי תשקיף, נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה דוח החברה על מצבת התחייבויותיה לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2024, לפי סעיף 9ד לתקנות הדוחות, שפורסם בד בבד עם פרסום הדוח התקופתי לשנת 2024.
- 8.4 **מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר**
- מכתב הסכמה מאת רואי החשבון המבקרים של החברה ושל 452 Fifth Mezz I LLP (חברה שדוחותיה הכספיים מאוחדים בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2024) מצורפים **כנספח א'** לתשקיף מדף זה. מכתב הסכמה מאת מעריכי שווי מצורפים **כנספח ב'** לתשקיף מדף זה.
- 8.5 **דוח אירועים**
- בהתאם לתקנה 60ב. (ב) לתקנות פרטי תשקיף, להלן 'דוח אירועים', כהגדרתו בתקנה 56א' לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים (כהגדרתם בתקנה האמורה) מהותיים אשר אירעו לאחר מועד חתימת הדוח לרבעון הראשון לשנת 2025 (קרי, יום 11 במאי 2025) ועד למועד פרסום תשקיף מדף זה.

חברת לנכסים ולבנין בע"מ

דוח בדבר אירועים מהותיים שאירעו לאחר חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025

דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף - מבנה וצורה) התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף"):

בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2025 (כפי שנחתמו ופורסמו ביום 11 במאי 2025; מס' אסמכתא: 2025-01-032877) ועד למועד תשקיף מדף זה, לא חלו אירועים מהותיים כהגדרתם בתקנה 56א(ג) לתקנות פרטי תשקיף, המחייבים גילוי לפי המתכונת הקבועה בכללי החשבונאות המקובלים לגבי אירועים שאינם מחייבים תיאום לאחר תקופת הדיווח, כהגדרתם בכלל חשבונאות מקובלים.

אירית הורוביץ,	ברוך יצחק,	צחי נחמיאס,
דירקטורית חיצונית*	מנכ"ל וסמנכ"ל כספים	יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 11 במאי 2025

* ביום 11 במאי 2025, הוסמכה גבי אירית הורוביץ על ידי דירקטוריון החברה לחתום על דוח האירועים, היות ומנכ"ל החברה משמש גם כאחראי בתחום הכספים.

נספח א' - מכתב הסכמת רואי החשבון המבקרים

11 במאי 2025

לכבוד:

הדירקטוריון של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("החברה")
מגדל ToHa, רח' יגאל אלון 114
תל-אביב

א.ג.ב.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברה לנכסים ולבנין בע"מ המיועד להתפרסם בחודש מאי 2025
(להלן - "תשקיף המדף")

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

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 13 בפברואר 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 13 בפברואר 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9'ג 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.
- (3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 13 בפברואר 2025 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
- (4) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 11 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (5) דוח רואה החשבון המבקר מיום 11 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38'ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אנו מסכימים כי מכתב זה יכלול בתשקיף המדף.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel



11 במאי 2025

לכבוד:

הדירקטוריון של 452 Fifth Mezz LLP ("השותפות")

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברה לנכסים ולבנין בע"מ המיועד להתפרסם בחודש מאי 2025 ("תשקיף המדף")

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

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 12 בפברואר 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של השותפות לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, ולכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים.

(2) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 8 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של השותפות ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

אנו מסכימים כי מכתב זה ייכלל בתשקיף המדף.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

נספח ב' - מכתבי הסכמה מעריכי שווי

לכבוד
הדירקטוריון של
חברה לנכסים ולבנין בע"מ

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברה לנכסים ובנין בע"מ (להלן - "נכסים ובנין") אשר יפורסם בחודש מאי 2025 ("תשקיף המדף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של חוות הדעת שנחתמה על ידינו מיום 9 בפברואר 2025 בדבר בחינת ירידת ערך מוניטין המיוחס לחברת גב-ים לקרקעות בע"מ ליום 31 בדצמבר 2024, אשר נכללה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר פורסם ביום 13 בפברואר 2025, במסגרת תשקיף המדף.

אנו מסכימים כי מכתב זה ייכלל בתשקיף המדף.

שווי הוגן בע"מ

NEWMARK VALUATION & ADVISORY

May 11, 2025

Newmark Valuation & Advisory, LLC

Re. Valuation Report

An appraisal report for the following property was carried out by our firm NEWMARK VALUATION & ADVISORY, LLC, as detailed in the table below (Hereinafter: "**Appraisal Report**"):

<i>Property Name</i>	<i>Date of Appraisal Report</i>	<i>Date of which the Appraisal was signed</i>
10 Bryant Park, 452 Fifth Avenue	December 31, 2024	February 12, 2025

The Appraisal Report as of December 31, 2024, was included as part Company's annual report for December 31, 2024, that was published on Tel Aviv Stock Exchange on February 13, 2025.

We hereby give our full consent to PROPERTY AND BUILDING CORP. LTD (the: "**Company**") to the inclusion by way of refence of the Appraisal Report, in its entirety, and the inclusion of this letter, within the Company's Shelf Prospectus which will be published in May 2025.

Douglas Larson, MRICS
Executive Vice President
Certified General Real Estate Appraiser
New York # 46-39300
Telephone: 212-372-2193
Email: douglas.larson@nmrk.com

Charles Looney
Vice President
Telephone: 212-372-2293
Email: charles.looney@nmrk.com

פרק 9 - פרטים נוספים

9.1.

חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

GOLDFARB
GROSS
SELIGMAN

Established 1930

תל אביב, 12 במאי 2025

לכבוד

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

מגדל ToHa, קומה 27, יגאל אלון 114

תל אביב 6744320

ג.א.נ.,

הנדון: חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("החברה") – תשקיף מדף של החברה ("תשקיף המדף")

בהתאם לבקשת החברה הרינו לחוות את דעתנו כי הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נזכרים בתשקיף המדף.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

ליאור נוימן, עו"ד

שי האגר, עו"ד

אסתר קורן, עו"ד

גולדפרב, גרוס, זליגמן ושות'

9.2. הקצאת ניירות ערך, בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, שלא בתמורה מלאה במזומנים

בשנתיים שקדמו לתשקיף מדף זה, לא התבצעה כל הקצאה של ניירות ערך שלא בתמורה שכולה במזומנים וכן לא ניתנה התחייבות להקצות ניירות ערך של החברה בתמורה שאינה כולה במזומנים. לפרטים בדבר הקצאת כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש למניות החברה, ראו ה"ש 3 לעיל.

9.3. עיון במסמכים

העתק מתשקיף מדף זה, ומכל דוח, חוות דעת או אישור הכלולים או הנזכרים בו וכן ממסמכי ההתאגדות של החברה וכל דוח או הודעה שיוגשו על-ידי החברה לפי סעיף 36 לחוק ניירות ערך, מפורסמים באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה שכתובתו www.maya.tase.co.il ו/או עומדים לעיון במשרדה הרשום של החברה, בשעות העבודה המקובלות ובתיאום מראש.

פרק 10 - חתימות

החברה

חברה לנכסים ולבנין בע"מ

הדירקטורים

צחי נחמיאס

אירית הורוביץ

אסי שריב

מדלן כהן