



אחים דוניץ בע"מ ("החברה")

תשקיף מדף

מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להציע ולהנפיק סוגי ניירות ערך שונים, בהתאם להוראות הדין, ובכלל זה מניות רגילות של החברה, אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב ולאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, מניות בכורה¹, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכח תשקיף מדף במועד הרלוונטי ("ניירות הערך").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם לסעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק 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 לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"), כפי שיהיו באותה עת.

לפרטים אודות גורמי הסיכון החלים על החברה, ראו סעיף 21 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר פורסם ביום 27 במרץ 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-021710), המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2024").

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד תשקיף מדף זה, פרט למגבלות המפורטות בסעיף 4.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024, המובא בתשקיף זה על דרך ההפניה ומבלי לגרוע מהמגבלות הקיימות מכוח הדין, לא קיימות על החברה מגבלות חיצוניות המשפיעות על יכולתה של החברה לחלק דיבידנד.

נכון למועד תשקיף זה, החברה, אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה מדורגות ע"י מדורג בע"מ בדירוג A3.il באופן יציב. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5 לתשקיף מדף זה להלן.

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

תאריך התשקיף: 28 בנובמבר, 2025

¹ הנפקת מניות בכורה תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות כל דין, לרבות עמידה בהוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968.

תוכן עניינים

4	1. מבוא	
4	1.1 הגדרות	
4	1.2 כללי	
4	1.3 היתרים ואישורים	
6	1.4 הון מניות	
6	1.5 אגרות חוב	
11	2. הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף	
12	3. הון החברה	
12	3.1 הון המניות הרשום והמונפק של החברה נכון לתאריך התשקיף	
12	3.2 התפתחויות בהון החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף	
13	3.3 בעלי עניין המחזיקים בניירות הערך של החברה	
13	3.4 בעל השליטה בחברה	
13	3.5 ניירות ערך המירים למניות החברה	
14	3.6 התחייבות החברה להנפיק ניירות ערך או להימנע מהנפקתם או מהצעתם	
14	3.7 שער הבורסה של מניות החברה – מתואם	
15	4. הזכויות הנלוות למניות החברה ותקנון החברה	
15	4.1 הזכויות הנלוות למניות החברה	
15	4.2 הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות	
18	5. יעוד תמורת ההנפקה	
19	6. תיאור עסקי התאגיד	
19	6.1 כללי	
19	6.2 שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה	
19	6.3 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	
20	6.4 פרטים בדבר חברות בנות וחברות כלולות מהותיות לפעילות החברה	
22	7. ניהול החברה	
22	7.1 דירקטוריון החברה	
22	7.2 נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים	
22	7.3 בעלי השליטה בחברה	
22	7.4 הוראות עיקריות מתקנון החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון	
22	7.5 מורשי החתימה העצמאיים של החברה	

22	פרטים נוספים	7.6
23	בעלי עניין בחברה	8.
23	תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	8.1
24	פרטים אודות תנאי כהונה והעסקה לנושאי משרה	8.2
28	עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי	8.3
28	יתרות חשבון של בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	8.4
29	דוחות כספיים	9.
29	הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף בדרך של הפניה	9.1
29	דוחות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי הנכלל בתשקיף בדרך של הפניה	9.2
29	דוחות מצבת התחייבות לפי מועדי פירעון הנכללים בתשקיף בדרך של הפניה	9.3
30	מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה	9.4
30	דוח אירועים	9.5
33	פרטים נוספים	10
34	חוות דעת משפטית	10.1
34	דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים	10.2
34	הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים	10.3
34	אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף	10.4
34	עיון במסמכים	10.5
35	חתימות	11.

פרק 1 - מבוא

1.1. הגדרות

בתשקיף זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המפורטת להלן, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת:

"החברה"		- אחים דוניץ בע"מ.
"הבורסה"		- הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
"התשקיף"	או	תשקיף מדף זה.
	-	"תשקיף זה"
"חוק החברות"		- חוק החברות, התשנ"ט – 1999.
"חוק ניירות ערך"		- חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.
"תקנות הדוחות"		- תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970.
"תקנות תשקיף"	פרטי	תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט – 1969.
	-	
"תקנות הצעת מדף"	הצעת	תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו – 2005.
	-	
"הדוח התקופתי לשנת 2024"	הדוח	הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר פורסם ביום 27 במרץ 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-021710).
	-	
"דוח הרבעון השני לשנת 2025"	דוח	דוח רבעון שני לשנת 2025 כפי שפורסם ביום 28 באוגוסט 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-065202).
	-	
"דוח הרבעון השלישי לשנת 2025"	הרבעון	דוח רבעון שלישי לשנת 2025 כפי שפורסם ביום 27 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-093262).
	לשנת	-

1.2. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 9 בספטמבר 1968. החברה הנפיקה מניות לציבור ביום 10 בפברואר 1993 והחל מאותו מועד מניות החברה רשומות למסחר בבורסה.

1.3. היתרים ואישורים

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות, הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות ערך על פי תשקיף מדף זה.

תשקיף זה הינו תשקיף מדף כהגדרתו בסעיף 23א לחוק ניירות ערך והצעת ניירות ערך על פיו, תיעשה על פי דוח הצעת מדף בו יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה בהתאם להוראות כל דין (ובכלל זה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו), כפי שיהיו באותה עת.

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

החברה פנתה והבורסה נתנה אישור עקרוני, לרישום למסחר של מניות רגילות של החברה, מניות בכורה,² אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה שאינן ניתנות להמרה, כל שיהיו מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כל שיהיו מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר אחר שניתן יהיה להנפיק על פי הדין, אשר יוצעו, ככל שיוצעו באמצעות דוח הצעת מדף, שיפורסם מכח תשקיף זה ("ניירות הערך הכלולים בתשקיף", ו- "האישור העקרוני", בהתאמה).

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

מתן האישור העקרוני לתשקיף אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף, והרישום למסחר של כל אחד מהם כאמור, ככל שיוצעו, יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום ניירות הערך למסחר על פי דוח הצעת מדף אשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

אין לראות במתן האישור העקרוני כאמור, משום התחייבות למתן אישור לרישום למסחר של ניירות הערך הכלולים בתשקיף על פי דוח הצעת מדף. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר של ניירות ערך הכלולים בתשקיף על פי דוח הצעת מדף, יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום למסחר על פי דוח הצעת המדף.

² הנפקת מניות בכורה תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות עמידה בהוראות סעיף 46 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968.

1.4. הון המניות

1.4.1. הון החברה, נכון למועד פרסום התשקיף, הינו כדלקמן:

הון מונפק ונפרע ³		הון רשום	סוג המניות
בדילול מלא	ללא דילול		
9,157,819	9,025,444	20,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א ("מניה רגילה")

1.4.2. הרכב ההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני, 2025 (באלפי ש"ח) הינו כדלקמן:

19,212	הון מניות
686,399	פרמיה על מניות
6,197	קרנות הון
385,374	עודפים
(81,536)	מניות באוצר
7,378	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,023,024	סה"כ הון

1.5. אגרות החוב

להלן פרטים לגבי תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור במועד התשקיף:

1.5.1. פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב') של החברה:

13 באוגוסט 2023	מועד הנפקה
119,996,400 ש"ח ע.נ.	ערך נקוב במועד ההנפקה
11 בינואר 2024	מועד הרחבת סדרה
99,985,200	ערך נקוב נכון ליום 30.6.2025
אגרות החוב אינן צמודות למדד הצמדה כלשהו	ערך נקוב צמוד ליום 30.6.2025
כ- 98,175 אלפי ש"ח	שווי בבורסה ליום 30.6.2025
-	סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2025
98,107 אלפי ש"ח	השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30.6.2025

³ לרבות סך של 1,250,837 מניות רגילות בבעלות של חברה בת (בבעלות ושליטה מלאה של החברה) ללא זכויות הצבעה בחברה וכן סך של 55,799 מניות רגילות בבעלות החברה, ללא זכויות בהון ובהצבעה.

ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.47%	סוג ושיעור הריבית השנתית
אין	בסיס הצמדה
תשלומים חצי שנתיים, כאשר התשלום הראשון שולם ביום 31.12.2023 ולאחר מכן ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ועד 2026 (כולל).	מועדי תשלום הריבית
ארבעה (4) תשלומים שנתיים אשר משולמים ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים הראשון עד השלישי (כולל) יהוו 25.00375% מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב') והתשלום הרביעי יהווה 24.98875% מקרן ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב').	מועדי תשלום קרן
אין	זכות המרה
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ב'), ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחן, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	זכות פדיון מוקדם ביוזמת החברה

פרטים אודות הנאמן:

רזניק פז נאמנות בע"מ	שם הנאמן
מיכל אבטליון	שם האחראי בחברת הנאמנות
יד חרוצים 14 ת"א	כתובת הנאמן
טלפון- 03-6389200, פקס- 03-6389222, כתובת מייל- Michal@rpn.co.il	פרטי התקשרות של הנאמן

פרטים אודות חברת הדירוג⁴:

מידרוג בע"מ	שם חברה מדרגת
A3.il (Stable)	הדירוג נכון למועד ההנפקה
A3.il (Stable)	דירוג נכון למועד הדוח ותאריך הדוח
08 במרץ 2023	מועד מתן הדירוג למועד ההנפקה
14 באוגוסט 2023 26 בנובמבר 2023 7 בינואר 2024 28 בנובמבר 2024	מועד מתן דירוג נוסף

⁴ לפרטים אודות דוחות הדירוג, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 8 במרץ 2023, מיום 14 באוגוסט 2023, מיום 26 בנובמבר 2023 ומיום 7 בינואר 2024 (אסמכתא מס': 2023-01-020827, 2023-01-075496, 2023-01-106921 ו-2024-01-002923 בהתאמה) אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

פרטים נוספים:

כן	האם החברה עמדה במהלך שנת הדיווח, בתום שנת הדיווח ונכון למועד דוח זה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
לא	האם עד בסמוך למועד הדוח התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי או למימוש בטוחות
כן	האם הסדרה מהותית

פרטים בדבר ההתניות העיקריות להן התחייבה החברה:

אמות מידה פיננסיות:

נכון ליום 30.6.2025 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ-1,023 מיליוני ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 500,000 אלפי ש"ח, במשך שני (2) רבעונים רצופים.
חוב פיננסי נטו הינו כ-669 מיליון ש"ח. CAP נטו הינו כ-1,691 מיליון ש"ח. נכון ליום 30.6.2025 היחס הינו כ-40%.	יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל CAP נטו של החברה, לא יעלה על 82%.
נכון ליום 30.6.2025 ההון העצמי עומד על סך של כ-1,023 מיליוני ש"ח. היחס הינו 48%.	יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן לא יפחת מ-15% במשך שני (2) רבעונים רצופים.
במידה והחברה לא תעמוד באיזו מבין אמות המידה הפיננסיות כמפורט לעיל, תקום לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב עילה להעמדת היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב לפירעון מידי.	

לפרטים בדבר התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.4 לשטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב') של החברה (אשר האמור בו מהווה הכללה על דרך ההפניה)⁵.

1.5.2. פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ג') של החברה:

9 בינואר 2025	מועד הנפקה
150,000,000 ש"ח ע.נ.	ערך נקוב במועד ההנפקה
24 ביולי 2025 לאחר תאריך המאזן השלימה החברה הנפקה של אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה, כך שנכון למועד תשקיף זה סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') הינו 250 מיליוני ש"ח.	מועד הרחבת סדרה וערך נקוב למועד התשקיף
150,000,000 ש"ח ע.נ.	ערך נקוב נכון ליום 30.6.2025
אגרות החוב אינן צמודות למדד הצמדה כלשהו	ערך נקוב צמוד ליום 30.6.2025
כ-152,070 אלפי ש"ח	שווי בבורסה ליום 30.6.2025
-	סכום הריבית שנצברה ליום 30.6.2025
148,693 אלפי ש"ח	השווי כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 30.6.2025
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.54%	סוג ושיעור הריבית השנתית
אין	בסיס הצמדה
חצי שנתיים, ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל).	מועדי תשלום הריבית

⁵ לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 10 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-074650) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

שלושה (3) תשלומים שנתיים, לא שווים, כדלהלן: תשלום ביום 31 בדצמבר 2027 בשיעור של 33.5% מהקרן; תשלום ביום 31 בדצמבר 2028 בשיעור של 46.5% מהקרן והתשלום האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2029 בשיעור של 20% מהקרן, והנושאת ריבית שנתית כאמור להלן.	מועדי תשלום קרן
אין	זכות המרה
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ג'), ובמקרה כאמור יחולו הוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחן, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	זכות פדיון מוקדם ביוזמת החברה

פרטים אודות הנאמן:

רזניק פז נאמנות בע"מ	שם הנאמן
מיכל אבטליון	שם האחראי בחברת הנאמנות
יד חרוצים 14 ת"א	כתובת הנאמן
טלפון- 03-6389200, פקס- 03-6389222, כתובת מייל- Michal@rpn.co.il	פרטי התקשרות של הנאמן

פרטים אודות חברת הדירוג⁶:

מידרוג בע"מ	שם חברה מדרגת
A3.il (stable)	הדירוג נכון למועד ההנפקה
A3.il (stable)	דירוג נכון למועד הדוח ותאריך הדוח
3 בדצמבר 2024	מועד מתן הדירוג למועד ההנפקה
20 ביולי 2025	מועד מתן דירוג נוסף

פרטים נוספים:

כן	האם החברה עמדה במהלך שנת הדיווח, בתום שנת הדיווח ונכון למועד דוח זה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
לא	האם עד בסמוך למועד הדוח התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות
כן	האם הסדרה מהותית

פרטים בדבר ההתניות העיקריות להן התחייבה החברה:

אמות מידה פיננסיות:

נכון ליום 30.6.2025 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ- 1,023 מיליוני ש"ח.	ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 620,000 אלפי ש"ח, במשך שני (2) רבעונים רצופים.
חוב פיננסי נטו הינו כ- 669 מיליון ש"ח. CAP נטו הינו כ- 1,691 מיליון ש"ח. נכון ליום 30.6.2025 היחס הינו כ- 40%.	יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל CAP נטו של החברה, לא יעלה על 77%.
נכון ליום 30.6.2025 ההון העצמי של החברה עומד על סך של כ- 1,023 מיליוני ש"ח. היחס הינו 52%.	יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן נטו כהגדרתו לא יפחת מ- 20% במשך שני (2) רבעונים רצופים.
במידה והחברה לא תעמוד באיזו מבין אמות המידה הפיננסיות כמפורט לעיל, תקום לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב עילה להעמדת היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב לפירעון מיידי.	

⁶ לפרטים אודות דוחות הדירוג ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 3 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-15-621451, 2024-01-621522) ו- 20 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-053810) אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה
ראו סעיף 5.4 לשטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (אשר האמור
בו מהווה הכללה על דרך ההפניה)⁷.

⁷ לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 12 בינואר 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-003499) אשר האמור בו מובא
בזאת על דרך ההפניה.

פרק 2 - הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף

על פי תשקיף מדף זה, יכול שיוצעו לציבור על פי דוח הצעת מדף מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א (להלן: "**מניות החברה**"), אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה כפי שיהיו מעת לעת), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה כפי שיהיו מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, מניות בכורה,⁸ ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך אחר שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכח תשקיף מדף זה במועד הרלוונטי.

הצעת ניירות הערך על פי התשקיף, תיעשה בהתאם לסעיף 23א(ו) 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.

⁸ הנפקת מניות בכורה תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין.

פרק 3 - הון החברה

3.1 הון המניות הרשום והמונפק של החברה נכון לתאריך התשקיף

לפרטים בדבר ההון הרשום והמונפק של החברה ראה סעיף 1.4 לתשקיף.

3.2 התפתחויות בהון החברה בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף

3.2.1 התפתחות בהון הרשום

בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף לא חלו שינויים בהון הרשום של החברה למעט הגדלת הונה הרשום של החברה מ-10,000,000 מניות רגילות ל-20,000,000 מניות רגילות כפי שאושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 22 בינואר 2023.⁹

3.2.2 התפתחות בהון המונפק

בשלוש השנים שקדמו לתאריך התשקיף לא חלו שינויים בהון המונפק של החברה, מלבד כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	התמורה שנתקבלה
20.10.2022	המרת אגרות חוב (סדרה א') למניות החברה	הומרו אגרות חוב בסך של 14,493 ש"ח ע.ג. ל-146 מניות של החברה ¹⁰ .

3.2.3 הקצאת כתבי אופציה לא סחירים לעובדים ונותני שירותים בחברה

א. בחודש מאי 2022 אישר דירקטוריון החברה תוכנית תגמול הוני ("תכנית אופציות") לעובדים, נושאי משרה, יועצים, דירקטורים ונותני שירותים אחרים של החברה וחברות הבנות של החברה במסגרתה יכול ויוענקו לניצעים אופציות (שאינן סחירות) הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה ("תכנית האופציות").

תכנית האופציות הוגשה לרשות המיסים, על ידי נאמן שמונה לשם כך, בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 ("הפקודה"), החל על התכנית ועל ההקצאות מכוחה לעובדי החברה.

בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודה, האופציות אשר תוענקנה לניצעים אשר הינם עובדי החברה (לרבות חברות בשליטתה) וכן מניות החברה והזכויות שתבענה מהן תופקדנה עבורם בנאמנות אצל הנאמן אי.בי.אי ניהול נאמנויות בע"מ שמונה על-ידי החברה כנאמן לפי סעיף 102 לפקודה ("הנאמן") (או כל נאמן חלופי אחר), אשר יחזיק בהן בנאמנות במשך התקופות הקבועות בסעיף 102 לפקודה, ובתנאים כמפורט להלן. כמו כן, החברה פנתה לרשות המיסים לצורך קבלת אישור למנגנוני "מימוש נטו" ו-"התאמה לדיבידנד" במסלול רווח הון.

⁹ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 5 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-117177) ו-22 בינואר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-008659) אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

¹⁰ לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 20 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-103992) אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ב. ביום 11 באפריל 2024 אישר דירקטוריון החברה פרסום מתאר אופציות לעובדים להקצאה של עד 186,500 אופציות, לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש לעד 186,500 מניות רגילות של החברה ("מתאר")¹¹. נכון למועד התשקיף, מצבת ניירות הערך של החברה כוללת 132,375 כתבי אופציה אשר הוקצו במסגרת המתאר לעובדים ונותני שירותים בחברה ובחברה בת של החברה.

3.2.4 תכנית רכישה עצמית

ביום 27 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה, את הארכת תוקף תכנית הרכישה העצמית של מניות החברה, לאור העובדה שתכנית הרכישה המקורית עתידה הייתה להסתיים ביום 31 במרץ 2025 כאשר היקף ביצועה (במועד ההחלטה) היה כ-41%.

נכון למועד התשקיף, שיעור הביצוע המצטבר של התכנית הוא כ-42.60%.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021764) וכן דיווח מיידי של החברה מיום 16 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042725), אשר האמור בהם מובא בזאת בדרך של הפניה.

3.3 בעלי עניין המחזיקים בניירות הערך של החברה

לפרטים, בדבר החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה, למיטב ידיעת החברה ומנהליה, במועד הסמוך למועד התשקיף, ראו דיווחים מיידיים של החברה בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ליום 30 בספטמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-076523) וכן דיווחים מיידיים של החברה מימים 21 באוקטובר 2025 ו-17 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-078229 ; 2025-01-078440 ו-2025-01-087891, בהתאמה) אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה. לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין בניירות הערך של החברה, למיטב ידיעת החברה ומנהליה במועד שקדם למועד התשקיף בשנים עשר (12) חודשים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-609713), אשר האמור בו מובא בזאת בדרך של הפניה.

3.4 בעלי השליטה בחברה

נכון לתאריך התשקיף, החברה רואה בה"א אריאל רוטר, עמיר בירם ושלמה גוטמן, שלמיטב ידיעתה הינם בעלי השליטה ב-ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ¹² אשר הינה השותף הכללי בקרן JTLV2 ("הקרן"), וכן ביעקב (יקי) דוניץ ("מר דוניץ"), המכהנים כדירקטורים בדירקטוריון החברה, כבעלי השליטה בחברה, כולם בעלי ניסיון רב שנים בענף הנדל"ן, תחום הפיננסים ושוק ההון.

למיטב ידיעת החברה, בין הקרן ובין מר דוניץ קיים הסכם בעלי מניות, בעל מנגנונים סטנדרטיים להסכם מסוג זה, המסדיר את יחסיהם כבעלי מניות בחברה ("הסכם בעלי המניות").

¹¹ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 11 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-042102) ו-15 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-050211) אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

¹² למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, המחזיקות במניות החברה הינן גיי.טי.אל.וי 2 (דוניץ) שותפות מוגבלת וגיי.טי.אל.וי 2 (אלעד מגורים החדשה) שותפות מוגבלת (להלן: "השותפויות הייעודיות"), המוחזקות על ידי הקרן כשותף מוגבל לצד שותפים מוגבלים נוספים. השותף הכללי בקרן ובשותפויות הייעודיות הינו גיי.טי.אל.וי 2 (שותף כללי) שותפות מוגבלת (להלן: "השותף הכללי"). השותף הכללי של השותף הכללי הינו ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ.

3.5 ניירות הערך המימים למניות החברה

נכון למועד התשקיף קיימים במרשם ניירות הערך של החברה 132,375 כתבי אופציה אשר הוענקו במסגרת המתאר, כמפורט בסעיף 3.2.3 לתשקיף.

3.6 התחייבות החברה להנפיק ניירות ערך או להימנע מהנפקתם או מהצעתם

בהתאם לתנאי שטרי הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') וכן אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, הנפקה אגרות חוב נוספות תהא כפופה לעמידת החברה בתנאים מסוימים. לפרטים ראו סעיף 4 לשטר הנאמנות בגין סדרה ב', כפי שדווח ע"י החברה בדיווח מיידי ביום 10 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-074650) וכן סעיף 4 לשטר הנאמנות בגין סדרה ג', כפי שפורסם ע"י החברה בדיווח מיידי ביום 12 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003499).

3.7 שער הבורסה של מניות החברה - מתואם

להלן נתונים אודות שערי הנעילה, הגבוהים והנמוכים (באגורות) של מניית החברה מיום 1 בינואר, 2023 ועד ליום 26 בנובמבר, 2025, סמוך למועד פרסום התשקיף:

שנה	שער נעילה גבוה		שער נעילה נמוך	
	השער (באג')	תאריך	השער (באג')	תאריך
2023	19,881.484	31.12.2023	13,859.497	16.03.2023
2024	27,718.995	25.12.2024	16,756.4	24.06.2024
2025	29,226	01.01.2025	18,700	10.06.2025

ביום 26 בנובמבר 2025, בסמוך למועד פרסום התשקיף, שער הנעילה בבורסה של מניית החברה עמד על 25,800 אגורות.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה ותקנון החברה

4.1 הזכויות הנלוות למניות החברה

לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה¹³, ראו נוסח תקנון ההתאגדות של החברה ("תקנון החברה" או "התקנון"), כפי שפורסם בדיווח מיידי על ידי החברה ביום 21 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-052293), שתוכנו מובא בתשקיף זה על דרך של הפניה.

4.2 הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות

להלן פירוט הסדרים כמפורט בתקנה 26(ד) לתקנות פרטי תשקיף שנקבעו בתקנון החברה לפי הוראות חוק החברות, ככל ונקבעו הסדרים כאמור:

4.2.1 סעיף 29 לתקנון: שינוי התקנון (סעיף 20 לחוק החברות)

החברה רשאית לשנות את הוראות תקנון החברה בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב רגיל של הנוכחים באסיפה.

4.2.2 סעיף 14 לתקנון: מינוי דירקטורים ותקופת כהונתם (סעיף 59 ו-222 לחוק החברות)

בהתאם להוראות התקנון: (א) הדירקטורים בחברה יבחרו באסיפה הרגילה או על ידי הדירקטוריון; (ב) כל דירקטור יכהן במשרתו עד תום האסיפה הרגילה הבאה, או עד אשר יחדל לכהן בתפקידו על פי הוראות התקנון, לפי המוקדם. דירקטור שאינו דירקטור חיצוני, שנשתיימה תקופת כהונתו, יוכל להיבחר שוב; (ג) שום אדם, פרט לדירקטור שהשתיימה כהונתו בהגיע מועד האסיפה, לא יציג מועמדותו לאסיפה הכללית לתפקיד דירקטור, אלא אם הומלץ לתפקיד זה ע"י הדירקטורים, או שהוא או חברים בחברה מתכוונים להעמידו לבחירה הודיעו לחברה בכתב, לפחות ארבעים ימים לפני האסיפה, על כוונה להציג את המועמד. להודעה כאמור תצורף הסכמת המועמד לשמש כדירקטור וכן אישורו על כשירותו וזמינותו לשמש כדירקטור; (ד) אם באסיפה רגילה של החברה לא נבחרו דירקטורים חדשים במספר המינימלי שנקבע לפי התקנון¹⁴, ימשיכו הדירקטורים שכהנו עד אותה אסיפה, לכהן במשרתם, עד החלפתם על ידי האסיפה הכללית של החברה; (ה) הדירקטוריון רשאי מפעם לפעם למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, על מנת למלא משרתו של דירקטור שהתפנתה מכל סיבה שהיא. דירקטור שמונה כאמור יסיים את כהונתו במועד האסיפה הרגילה שתתקיים לאחר מינויו או בנסיבות המפורטות בסעיף 14.9 לתקנון; (ו) האסיפה הכללית רשאית להעביר כל דירקטור שאינו דח"צ ממשרתו לפני תום תקופת כהונתו, ובלבד שניתנה לאותו דירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית, והיא רשאית, למנות במקומו אדם אחר כדירקטור בחברה, וכן למנות דירקטורים במקרה שמספר חברי הדירקטוריון פחת מהמינימום שנקבע ע"י האסיפה הכללית; (ז) במקרה שיתפנה מקום דירקטור, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים להוסיף ולפעול כל עוד לא ירד ממספרם של הדירקטורים הנשארים ממספרם המינימלי של הדירקטורים שנקבע בתקנון. במקרה בו פחת מספר הדירקטורים מהאמור לעיל, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים לפעול אך ורק כדי לזמן אסיפה כללית של חברה או לבצע פעולות דחופות הדרושות לשמירת האינטרסים של

¹³ על פי סעיף 46ב' לחוק ניירות ערך, תנאי לרישום מניות החברה הוא שבהון החברה יהיה סוג מניות אחד בלבד, המקנה זכויות הצבעה שוות ביחס לערכן הנקוב. אין בהוראה כאמור כדי למנוע מהחברה להנפיק מניות בכורה, ואולם הנפקת מניות מכורה כאמור ורישומן למסחר תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים הקבועים בתקנון הבורסה וההנחיות על פיו ולהוראות הדין, לרבות הוראות סעיף 46ב' לחוק ניירות ערך.

¹⁴ על פי סעיף 14.1 לתקנון מספר הדירקטורים בחברה יקבע מזמן לזמן על ידי על האסיפה הכללית באסיפה רגילה, ובלבד שלא יפחת מחמישה ולא יעלה על אחד-עשר.

החברה; (ח) משרתו של דירקטור תתפנה במקרים המנויים בחוק החברות; במקרה שמת הדירקטור או אם הוכרז פושט רגל או התפשר עם נושיו במסגרת הליכי פשיטת רגל (ואם הוא תאגיד – בהתפרקו); במקרה שהדירקטור נעשה בלתי שפוי או הוכרז כפסול דין; אם רשות חוקית מוסמכת אחרת אסרה עליו לשמש כדירקטור ולפי קביעת אותה רשות;

4.2.3 סעיף 11 לתקנון: מנין חוקי באסיפה הכללית ויושב ראש האסיפה (סעיף 81 לחוק החברות)

בהתאם לתקנון החברה: (א) אין לפתוח בדיון באסיפה כללית אלא אם יהיה נוכח בעת הדיון מניין חוקי כאמור בסעיף 78 לחוק החברות. שני חברים הנוכחים בעצמם או על ידי שלוח, והמחזיקים או המייצגים רבע לפחות, מזכויות ההצבעה בחברה, יהוו מניין חוקי; (ב) חלפה חצי שעה מהמועד שנקבע לאסיפה ולא נמצא המניין החוקי, תדחה האסיפה מאליה, בשבוע אחד, לאותה השעה ולאותו המקום, או ליום, שעה ומקום אחרים כפי שנקבע בהזמנה לאסיפה או כפי שנקבע ע"י הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות, ובאסיפה הנדחית ידונו בעניינים לשמם נקראה האסיפה הראשונה. לא נמצא מניין חוקי באסיפה שנדחתה כאמור, יהיו שני חברים הנוכחים בעצמם או על ידי בא כולם מניין חוקי, כפוף לסעיף 79(ב) לחוק החברות; (ג) האמור בסעיף (ב) לעיל יחול (לפי הענין) גם לגבי אסיפה כללית, בה תעמוד לדיון החלטה אשר חל עליה סעיף 275(א)(3) לחוק החברות ואשר לא נכחו בה בעלי מניות שאינם בעלי ענין אישי בפעולה או בהתקשרות נשוא ההחלטה. (ג) יושב ראש הדירקטוריון (אם מונה), ישב בראש כל אסיפה כללית. בהיעדר יושב ראש, או אם לא הופיע לאסיפה כעבור 15 דקות מהמועד שנקבע לאסיפה, יבחרו החברים הנוכחים בדירקטור, או אם לא יהיה דירקטור נוכח, יבחרו באחד החברים הנוכחים לשבת בראש האסיפה; (ד) בהסכמת אסיפה שנוכח בה מנין חוקי, רשאי היושב ראש, ולפי דרישת האסיפה הינו חייב, לדחות את האסיפה מפעם לפעם וממקום למקום, כפי שהאסיפה תחליט. אם אסיפה נדחית לשבעה ימים או יותר, תינתן הודעה על האסיפה הנדחית באותו אופן כפי שמודיעים על אסיפה ראשונה. פרט לאמור לעיל, לא יהיה חבר זכאי לקבל כל הודעה על דחיה או על העניינים שבהם ידונו באסיפה נדחית. לא ידונו באסיפה נדחית אלא בעניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה שבה הוחלט על הדחיה.

4.2.4 סעיף 12.1 לתקנון: רוב באסיפה הכללית (סעיף 85 לחוק החברות)

בכל אסיפה כללית תתקבל החלטה העומדת להצבעה על ידי הצבעה במניין קולות.

4.2.5 סעיפים 16.4 ו-16.10 לתקנון: קבלת החלטות בדירקטוריון (סעיפים 105 ו-107 לחוק החברות)

המניין החוקי לשיבת הדירקטוריון יקבע על ידי הדירקטוריון, וכל עוד לא נקבע אחרת יהא המניין החוקי שלושה דירקטורים הנוכחים בפתיחת הישיבה. שאלות המתעוררות בישיבות הדירקטוריון תוכרענה ברוב קולות הדירקטורים הנוכחים והמצביעים. היו קולות התומכים והמתנגדים שקולים בענין מסוים – תיחשב ההצעה לגביה הצביעו כנדחית. ליו"ר הדירקטוריון לא יהיה קול נוסף.

4.2.6 סעיף 25 לתקנון: הסמכה למתן פטור (סעיף 259 לחוק החברות)

חברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. על אף האמור לעיל חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה ועקב הפרת חובת הזהירות כלפיה ביחס להחלטה או עסקה שלבעל שליטה, אם וככל שיהא כזה בחברה, או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי ו/או בכל הליך של "תביעה שכנגד" של החברה כנגד נושא משרה כתגובה לתובענה שלו כנגד החברה למעט

מקום בו התובענה הינה לשמירה על זכויות מגן בדיני העבודה שמקורם בדין ו/או בהסכם עבודה אישי בינו לבין החברה.

4.2.7 סעיף 20 לתקנון: חלוקת דיבידנד (סעיפים 301 ו-307 לחוק החברות)

בהתאם לתקנון: (א) הדירקטוריון רשאי להחליט על חלוקת דיבידנד בכפוף להוראות חוק החברות; (ב) בכפוף לזכויות מיוחדות המוענקות למניות מיוחדות על פי תנאי הנפקתן, ישולמו רווחי החברה אשר הוחלט לחלקם כדיבידנד, כתשלום בשיעור יחסי לסכום ששולם או שזוכה על ערכן הנקוב, פרט לסכום ששולם על חשבון דרישות תשלום; (ג) אם לא נקבע אחרת בתנאי הנפקת המניות, ישולמו כל הדיבידנדים על מניות שלא היו נפרעות במלואן בתוך תקופה כלשהי אשר בגינה משתלמים הדיבידנדים, באופן יחסי לסכומים אשר נפרעו או זוכו כנפרעים על ערכן הנקוב של המניות בחלק כלשהו מהתקופה האמורה (פרו רטה טמפוריס); (ד) הדירקטוריון רשאי על פי שיקול דעתו ובכפיפות להוראות חוק החברות וכל דין, להפריש לקרנות מיוחדות כל סכום שהוא מרווחי החברה או משערוך נכסיה, או חלק יחסי בשערוך נכסי החברות המסונפות אליה, ולקבוע יעודן של קרנות אלה; (ה) הדיבידנד ישולם למי שיהיה רשום בספר בעלי המניות של החברה במועד הקובע לתשלום; (ו) אם לא ניתנו הוראות אחרות, מותר יהיה לשלם כל דיבידנד על ידי המחאה או פקודת תשלום שישלחו בדואר לפי הכתובת הרשומה של החברה או של האדם הזכאי לו, או במקרה של בעלים משותפים רשומים, לאותו חבר ששמו רשום ראשון בפנקס ביחס לבעלות המשותפת. כל המחאה כזו תערך לפקודת האדם שאליו היא נשלחת. הקבלה של האדם אשר בתאריך הכרזת הדיבידנד רשום שמו בפנקס החברים כבעליה של מניה, או במקרה של בעלים משותפים - של אחד הבעלים המשותפים, תשמש שחרור בנוגע לכל התשלומים שנעשו בקשר לאותה מניה; (ז) הדירקטוריון רשאי להשקיע כל דיבידנד שלא נתבע במשך שנה אחת לאחר שהכריזו עליו או להשתמש בו באופן אחר לטובת החברה עד שיתבע. החברה לא תהא חייבת לשלם ריבית או הצמדה בעבור דיבידנד שלא נדרש; (ח) החברה רשאית לחלק דיבידנד בעיין.

4.2.8 סעיף 24 לתקנון: מיזוג (סעיף 324 לחוק החברות)

אישור מיזוג כאמור בחוק החברות טעון אישור האסיפה הכללית בהצבעה ברוב רגיל.

תיאור הוראות תקנון החברה בנושאים המנויים בסעיפים 4.2.1 עד 4.2.7 לעיל, הינו תיאור תמציתי של הוראות התקנון בקשר עם אותם נושאים והוא אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של תקנון החברה.

יובהר, כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות תקנון החברה להוראות שלא ניתן להתנות עליהן בחוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך, או בכל תקנה מכוחם, יגברו ההוראות האמורות על הוראות התקנון.

פרק 5 - יעוד תמורת ההנפקה

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

בהתאם להוראות תקנה 25א(א) ו-(ג) לתקנות פרטי תשקיף, לא יכללו בתשקיף המדף הפרטים הקבועים בפרק ו' לתקנות פרטי תשקיף, "פרטים שייכללו בתשקיף על השימוש בתמורת ניירות הערך המוצעים" והם יובאו במסגרת דוח הצעת המדף על פיו יוצעו ניירות ערך של החברה (אם וככל שיוצעו).

פרק 6 - תיאור עסקי התאגיד

6.1. כללי

בהתאם לתקנות 44(א) ו-44(א1) לתקנות פרטי תשקיף, תיאור עסקי התאגיד נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024, וכן לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה המצורף לדוח רבעון שני לשנת 2025.

6.2. שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה

6.2.1. ממועד פרסום דוח רבעון שני לשנת 2025 ועד למועד פרסום תשקיף זה, לא אירעו שינויים ו/או חידושים מהותיים בעסקי החברה למעט כמפורט להלן. להלן מצבת דיווחים מיידיים אשר פרסמה החברה ממועד פרסום דוח רבעון שני לשנת 2025 ועד למועד פרסום תשקיף זה, המובאים בתשקיף זה על דרך ההפניה:

מועד פרסום	מס' אסמכתא	נושא הדוח
28.08.2025	2025-01-065211	הקצאה פרטית – 11,375 אופציות לחמישה עובדי חברה שאינם נושאי משרה
02.09.2025	2025-01-066498	תוצאות אסיפה כללית שנתית ומיוחדת
04.09.2025	-	אישור בורסה להנפקה – 11,375 אופציות
15.09.2025	2025-01-069350	מצגת לשוק ההון
21.09.2025	2025-01-071084	מרשם בעלי מניות, שינויים ומצבת הון
19.10.2025	2025-01-076523	החזקות בעלי עניין/נושאי משרה ליום 30.09.2025
19.10.2025	2025-01-076585	ע.ש.א.ז (ב.שליטה) מעדכנת הסכם הפצה למסווגים – מחיר מימוש אופציות 255 ש"ח למניה
20.10.2025	2025-01-077424	ע.ש.א.ז (ב.שליטה) מעדכנת כי נתקבלו הודעות מימוש ע"י משקיעים של אופציות בכמות כוללת של 751,215 מניות
21.10.2025	2025-01-078229	שינוי החזקות בעלי עניין – ע.ש.א.ז חברת שותף כללי בע"מ
21.10.2025	2025-01-078440	החל להיות בעל עניין – הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסים
09.11.2025	2025-01-084806	אישור תב"ע -פרויקט החותרים, חיפה

שינוי החזקות בעלי עניין – מנורה מבטחים החזקות בע"מ – מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ	2025-01-087891	17.11.2025
התקשרות בהסכם ליווי פרויקט TRES קרול פ"ת	2025-01-089528	20.11.2025
דיווח על מצבת התחייבויות של תאגיד לפי מועדי פרעון	2025-01-093176	27.11.2025
דוח על המצב הכספי	2025-01-093262	27.11.2025
שינוי החזקות בעלי עניין – הפניקס בית השקעות בע"מ	2025-01-093183	27.11.2025
דיווח מיידי - תגובה לפרסומים בתקשורת	2025-01-093489	27.11.2025

6.2.2. לפרטים נוספים ראו דוח אירועים כהגדרתו בסעיף 56א לתקנות פרטי תשקיף, המצ"ב לתשקיף זה.

6.3. דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ולדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2024 ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

לדוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ולדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, ראו חלק ב' וחלק ג', בהתאמה, לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, הנכלל בפרק זה על דרך ההפניה.

לדוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה ולדוח הכספי לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, ראה הדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני לשנת 2025, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

6.4. פרטים בדבר חברות בנות וחברות כלולות מהותיות לפעילות החברה

6.4.1. להלן פרטים אודות השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות של החברה נכון

ליום 30 ביוני 2025¹⁵:

שם החברה	סוג המניה	מס' המניות	סה"כ ע.נ. בש"ח	עלות מתואמת (אלפי ש"ח)	ערך מאזני מותאם (אלפי ש"ח)	סכומי הלוואות שניתנו ע"י החברה האם (אלפי ש"ח)	שיעור ההחזקה בהון/בהצבעה/בסמכות למנות דירקטורים ב-%
אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	רגילה	10,000	10,000	648,753	563,719	106,868	100%
"דוניץ נכסי מקרקעין 1990 בע"מ"	רגילה	6,750,868	6,750,868	14,314	70	-	100%
דוניץ קרית האמנים בע"מ	רגילה	100	100	0.1	89,186	103,817	100%
דוניץ יזום ופיתוח בע"מ	רגילה	100	100	0.1	1,599	89,755 ¹⁶	100%
ישראל אירופה (א.א) בע"מ	רגילה	10,000	1,000	1	21,599	-	50%

לפרטים אודות השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות של החברה נכון ליום 31

בדצמבר 2024, ראו תקנה 11 לחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

6.4.2. להלן פרטים אודות רווחי חברות בנות מהותיות וחברות כלולות מהותיות של החברה

והכנסות החברה מהן לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (אלפי

ש"ח):

שם החברה	רווח (הפסד)	דיבידנד ודמי ניהול שנתקבלו עד תאריך הדוח בגין H1/25 או לתקופה שלאחר מכן	דיבידנד ודמי ניהול שנתקבלו לאחר תאריך הדוח בגין H1/25 או לתקופה שלאחר מכן	הכנסות (הוצאות) ריבית	השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות
אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ	(3,392)	-	-	1,985	-
"דוניץ נכסי מקרקעין 1990 בע"מ"	2,036	1,975	-	5	-
דוניץ קרית האמנים בע"מ	6,336	-	-	2,300	641
דוניץ יזום ופיתוח בע"מ	380	-	-	2,101	-
ישראל אירופה (א.א) בע"מ	-	-	-	-	-

¹⁵ לא כולל חברות לא פעילות או שפעילותן זניחה עבור החברה. מניות החברות בטבלה לעיל אינן רשומות למסחר בבורסה

לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

¹⁶ בנוסף, יצוין כי החברה העמידה לחברת דוניץ יזום ופיתוח בע"מ הלוואה בהיקף של כ-96 מיליוני ש"ח כאשר דוניץ יזום

ופיתוח בע"מ העמידה כהלוואה סכום זהה לחברת בת 100% לטובת פרויקט שהחברה הת מקדמת.

6.4.3. לפרטים אודות רווחי חברות בנות מהותיות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן בשנת 2023, ראו ראה תקנה 13 לחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, כפי שפורסם ביום 28 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-028795) ("דוח תקופתי לשנת 2023"), אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

6.4.4. לפרטים אודות רווחי חברות בנות מהותיות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן בשנת 2024, ראו תקנה 13 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

פרק 7 - ניהול החברה

- 7.1 דירקטוריון החברה
נכון למועד התשקיף, דירקטוריון החברה מונה 8 דירקטורים, ה"ה חן מרדכי (יו"ר) יעקב דוניץ (דירקטור), עמיר בירם (דירקטור), אריאל רוטר (דירקטור), שלמה גוטמן (דירקטור), יפעת סאמט-שליט (דירקטורית בלתי תלויה), אגדה נמרי (דירקטורית חיצונית), אילן פן (דירקטור חיצוני). לפרטים המנויים בתקנה 26 לתקנות הדוחות אודות הדירקטורים של החברה ראו פירוט בתקנה 26 שבפרק ד' (פרקים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2024, אשר המידע בו נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה¹⁷.
- 7.2 נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים
לפרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה, שאינם דירקטורים, המכהנים בה נכון למועד תשקיף זה, ראו פירוט בתקנה 26א שבפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2024, אשר המידע בו נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה.
- 7.3 בעלי השליטה בחברה
לפרטים בדבר בעלי השליטה בחברה ראו סעיף 3.4 לתשקיף זה.
- 7.4 הוראות עיקריות מתקנון החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון
לפרטים בדבר הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לדירקטורים של החברה, בהתאם לאמור בתקנה 45(ב) לתקנות פרטי תשקיף, ראו נוסח תקנון ההתאגדות של החברה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 21 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-052293), אשר המידע בו נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.
- 7.5 מורשי החתימה העצמאיים של החברה
בחברה לא קיים מורשה חתימה עצמאי כללי. מר ניר גוטמן, סמנכ"ל הנדסה בחברה, הינו מורשה חתימה עצמאי, להתקשרויות עם קבלנים / ספקים / יועצים בסך שלא יעלה על 100,000 ש"ח וכן לחתימה על תוכניות ו/או בקשות בקשר עם קבלת היתרים ו/או תעודות גמר.
- 7.6 פרטים נוספים
- 7.6.1 משרדה הרשום של החברה - פארק עסקים יקום, בניין הולנד D.
- 7.6.1 רואה החשבון המבקר של החברה - משרד זיו האפט, BDO רואי חשבון, מרחוב מנחם בגין 48, תל אביב.
- 7.6.1 עורכי הדין של החברה לצורך התשקיף - ש. פרידמן אברמזון ושות', עורכי דין, מרחוב דרך מנחם בגין 146, תל אביב.

¹⁷ הפרטים של הדירקטורים המכהנים כאמור בפרק ד' לא השתנו למעט תחילת עיסוקה של הגב' יפעת סאמט-שליט, במסגרת עצמאית, כיועצת עסקית ומשפטית בכירה.

פרק 8 – בעלי עניין בחברה

8.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

8.1.1 לפרטים בדבר תגמולים שניתנו בשנת 2023 ו-2024 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד בשליטתו ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בתאגיד או בתאגיד שבשליטתו. שלושת נושאי המשרה הבכירה, בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בתאגיד, שהתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם בתאגיד נכללים במסגרת חמשת בעלי התגמולים שלהן, וכן התגמולים לבעלי העניין בחברה שניתנו להם על ידי התאגיד או תאגיד בשליטתו בקשר עם שירותים שנתנו כבעל תפקיד בתאגיד או בתאגיד שבשליטתו, ראו פירוט על פי תקנה 21 לחלק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2023 וכן תקנה 21 לחלק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2024, הנכללות בתשקיף זה על דרך ההפניה.

8.1.1 לפרטים בדבר תגמולים שניתנו בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד בשליטתו ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בתאגיד או בתאגיד שבשליטתו. שלושת נושאי המשרה הבכירה, בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בתאגיד, שהתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם בתאגיד נכללים במסגרת חמשת בעלי התגמולים שלהן, וכן התגמולים לבעלי העניין בחברה שניתנו להם על ידי התאגיד או תאגיד בשליטתו בקשר עם שירותים שנתנו כבעל תפקיד בתאגיד או בתאגיד שבשליטתו, ראו להלן:

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר / גמול	החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד בשליטתו														
1,179	-	-	-	-	-	-	1,179	-	-	-	3.46%	100%	מנכ"ל	רון יפו
728	-	-	-	-	-	-	-	80	-	648	0.08% בדילול (מלא)	100%	סמנכ"ל הנדסה	ניר גוטמן
988	127	-	-	-	-	-	601	80	180 ¹⁸	-	0.08% בדילול (מלא)	100%	סמנכ"ל הנדסה בחברה בת	יצחק בוכריס
573	-	-	-	-	-	-	-	80	-	493	0.08% בדילול (מלא)	100%	משנה למנכ"ל	אבי יעקב
540	-	-	-	-	-	-	-	80	-	460	0.08% בדילול (מלא)	100%	סמנכ"ל כספים	רננה פולק-ברזילי

¹⁸ מענק שנתי בגין שנת 2024.

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר / גמול	החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
בעלי התגמולים מבין בעלי עניין ו/או קרוביהם בחברה שאינם נמנים לעיל														
187	-	-	-	-	-	-	187	-	-	-	-	25%	יו"ר	חן מרדכי ¹⁹
405	-	-	-	-	-	-	405	-	-	-	5.41%	50%	דירקטור פעיל	יעקב דוניץ
1,011	-	20-	-	-	-	-	1,011	-	-	-	22.70%	כמפורט בתקנה 21 לחלק ד' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.		ע.ש.א.ז. ניהול בע"מ
194	-	-	-	-	-	-	194	-	-	-	-	דירקטורים חיצוניים/בלתי תלויים		

8.2 פרטים אודות תנאי כהונה והעסקה לנושאי משרה

לפירוט תנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה המפורטים בטבלה בסעיף 8.1 לעיל, ראו תקנה 21 לחלק ד' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר המידע האמור בו נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה וכן את הפירוט להלן:

8.2.1 רננה פולק ברזילי

רננה פולק-ברזילי ("רננה") מכהנת בתפקיד סמנכ"לית הכספים של החברה. שכרה החודשי של רננה, החל מיום 1 בינואר 2025 הינו בסך של 54 אלפי ש"ח ברוטו (חלף סך של 45 אלפי ש"ח). בהתאם לתנאי ההעסקה, מעמידה החברה לרננה רכב חברה ונושאת בהוצאותיו, לרבות הטבת המס הגלומה בגינו. יתר התנאים הנלווים כוללים, בין היתר, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, ביטוח בגין אובדן כושר עבודה, טלפון סלולרי, מחשב נייד, קרן השתלמות, חופשה שנתית בת 20 ימים, דמי הבראה בגין 10 ימים בשנה, הוצאות בגין ארוחות, עיתון, אגרות ודמי חבר וימי מחלה – צבירה על פי דין, בתשלום מלא החל מהיום הראשון. כמו כן, זכאית רננה למענק שנתי על בסיס יעדים מדידים ועל בסיס שיקול דעת, בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה. ההעסקה הינה לתקופה בלתי קצובה וניתנת לסיום ע"י כל צד ב מתן הודעה מוקדמת בת 60 ימים וכן מענק הסתגלות לתקופה ל- 60 יום.

¹⁹ לפרטים בדבר תיקון להסכם הניהול עם מר חן מרדכי אשר נכנס לתוקף ביום 1 ביולי 2025, אשר כולל בין היתר הרחבת היקף המשרה ל-50% ועדכון הגמול החודשי ל-50 אלפי ש"ח, ראה סעיף 8.2.1 לפרק זה.

²⁰ לפרטים אודות הסכמי שכירות בין החברה (לרבות באמצעות חברת הבת אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ) לבין חברה המצויה בבעלות משותפת ובחלקים שווים של קרן גיי.טי.אל.וי 2 (הנמנית על בעלי השליטה בחברה) וצד ג' בלתי קשור, ראה תקנה 22 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 וכן סעיף 8.3 לפרק זה להלן.

8.2.2 חן מרדכי

ביום 16 ביוני 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את עדכון תנאי ההסכם מול מר חן מרדכי להעמדת שירותי יו"ר דירקטוריון ("מר מרדכי"), בשינויים המפורטים להלן, לתקופה של שלוש שנים נוספות, החל מיום 1 ביולי 2025 ועד ליום 30 ביוני 2028.

תמצית תנאי כהונתו העדכניים של מר מרדכי כיו"ר דירקטוריון החברה

- 8.2.1.1 **מהות והיקף שירותי יו"ר הדירקטוריון.** מר מרדכי ימשיך להעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון (באמצעות חברה בבעלותו או עוסק מורשה, לפי בחירתו וכנגד חשבונית כדין) כאשר במסגרתם יכהן מר מרדכי (בלבד) כיו"ר דירקטוריון החברה בהיקף משרה שלא יפחת מ- 50% (חלף היקף משרה שלא יפחת מ- 25%) בהתאם לדין, ובכלל זה: (א) יעמיד את קשריו הענפים ויסייע לחברה באיתור הזדמנויות עסקיות; (ב) יפעל לניווט והתווית אסטרטגית הפעולה של החברה תוך יישום האסטרטגיה שנקבעה ע"י דירקטוריון החברה; וכן (ג) יפעל לקידום ופיתוח עסקי החברה (יחדיו - "שירותי יו"ר הדירקטוריון").
- 8.2.1.2 **תקופת ההסכם להעמדת שירותי יו"ר הדירקטוריון, הודעה מוקדמת ודמי הסתגלות.** תקופה נוספת של עד ליום 30 ביוני 2028, כאשר כל צד יהא רשאי לסיים את ההתקשרות, בכל עת, בכפוף להודעה מראש ובכתב בת 120 יום (חלף תקופת הודעה מוקדמת של 30 ימים כפי שהיה עד כה).
- 8.2.1.3 **גמול חודשי.** זכאות לגמול חודשי בסך של 50 אלפי ש"ח (חלף 30 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן), צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד אישור תנאי הכהונה באסיפה הכללית ובתוספת מע"מ כדין ("הגמול החודשי"). יצוין, כי מעבר לגמול החודשי כאמור, לא יהיה זכאי מר מרדכי לגמול שנתי וגמול השתתפות בשיבה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) תש"ס - 2000.
- 8.2.1.4 **מענק שנתי.** מר מרדכי יכול שיהא זכאי למענק שנתי, על בסיס יעדים פיננסיים כמותיים/מדידים המפורטים להלן, מכוח כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה, והכל בתנאים שעיקרם מפורטים להלן ("המענק השנתי"):
- (א) **תנאי סף.** הזכאות לתשלום המענק שנתי תותנה בקיומו של תנאי סף כלל (בדומה לכל יתר נושאי המשרה בחברה) אשר הינו "רווח" בסך שלא יפחת מ-35 מיליוני ש"ח ("תנאי הסף").

"רווח", כאמור משמע - הרווח השנתי המאוחד לפני מס של החברה, אשר יחושב עפ"י הדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים (מאוחדים) של החברה בנטרול: (א) הוצאות שנרשמו בספרים בגין מענקים ותגמול הוני לנושאי המשרה; וכן (ב) השפעת הטיפול החשבונאי במסגרת עסקת המיזוג עם אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ ("עסקת הרכישה" ו-"אלעד מגורים") אשר כתוצאה ממנו יוחס עודף עלות לנכסים, נטו, באופן שרווחיות פרויקטים מסוימים אשר נרכשו מאלעד נזקפה להון, כביטוי לשווי הכלכלי של העסקה, שלא דרך דו"ח רווח והפסד (וישירות מול ההון העצמי), ומופיעה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, מאותו מועד, כהוצאה תחת סעיף "עלות המכירות – הפחתת הקצאת עלות הרכישה".

(ב) **יעדים פיננסיים כמותיים/מדידים**. בכפוף לעמידה בתנאי הסף, יו"ר הדירקטוריון יהא זכאי למענק שנתי, בהתבסס על מדרגות ושיעורי זכאות פרוגרסיביים, כמפורט להלן: (1) 1.375% בגין רווח בסך של עד 35 מיליוני ש"ח, מהשקל הראשון; (2) 1.5% מהסכום העודף של הרווח למעלה מ- 35 מיליוני ש"ח ועד 56 מיליוני ש"ח; וכן (3) 1.625% בגין רווח בסך של למעלה מ- 56 מיליוני ש"ח.

עוד יצוין כי אם בשנה מסוימת ינבע לחברה הפסד לפני מס, חישוב הרווח רק בשנה העוקבת ייערך בקיזוז הפסד כאמור בשנה הקודמת.

(ג) **תקרת מענק שנתי**. סך המענק השנתי מוגבל בתקרה בסך של 1,250 אלפי ש"ח.

(ד) **מועדי ואופן תשלום המענק השנתי**. בסמוך לאישור הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנה בגינה משולם המענק השנתי - יעודכנו חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה באשר לרכיבי המענק הפיננסיים כמותיים/מדידים של המענק השנתי שיש לשלם בגין אותה שנה (לרבות מידת העמידה בהם). סך המענק השנתי ישולם לנושא המשרה בסמוך לאחר מועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ("מועד תשלום המענק"). עם זאת, ניתן יהיה לשלם מקדמה על חשבון רכיב המענק השנתי, החל מחודש אוקטובר בגין המענק השנתי הצפוי באותו מועד (בגין עמידה ביעדים הפיננסיים כמותיים/מדידים) ("המענק השנתי המשוער") וזאת עד לגובה של 20% מהמענק השנתי המשוער.

יצוין כי בגין שנת 2025, ככל ותקום ליו"ר הדירקטוריון זכאות למענק שנתי, יהא זכאי למענק שנתי בגין תקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

עוד יצוין כי היה ויסתיים ההסכם להעמדת שירותי יו"ר דירקטוריון, מכל סיבה שהיא, אזי יהיה זכאי מר מרדכי לקבל מהחברה את החלק היחסי מהמענק השנתי, במזומן, בהתאם לחלק היחסי מהשנה בה ניתנו שירותי יו"ר הדירקטוריון בפועל על ידו לחברה, וזאת במועד תשלום המענק, כהגדרתו לעיל ובלבד שמר מרדכי העמיד לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון לחברה בפועל, לפחות במשך שישה חודשים רצופים באותה שנה קלנדרית כאשר במנין החישוב כאמור, תילקח בחשבון תקופת ההודעה המוקדמת בה העמיד מר מרדכי בפועל את שירותיו כיו"ר הדירקטוריון.

(ה) **השלכות של החלה או אימוץ מדיניות חשבונאית חדשה בחברה.** במקרה

של החלה או אימוץ מדיניות חשבונאית חדשה, אשר בעקבותיה ישונה אופן חישוב הרווח בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה באופן שחלק מהרווח או ההפסד טרם אימוץ/החלת המדיניות לא ייכלל ברווח לאחר אימוץ/החלת המדיניות עקב זקיפת סכומים להון במישרין שלא דרך דוח הרווח והפסד – אזי, בשנת החלת/אימוץ המדיניות כאמור ולצורך חישוב המענק בלבד, יתווספו לרווח או ייגרעו מהרווח, כל הסכומים שלא נכללו ברווח לאחר אימוץ/החלת המדיניות, קרי נזקפו להון שלא דרך דו"ח רווח והפסד כאמור, הכל כדי למנוע תשלום ביתר או בחסר בגין רווחים או הפסדים כתוצאה משינוי המדיניות כאמור.

(ו) **הפחתה או ביטול המענק השנתי בנסיבות חריגות.** ועדת התגמול

והדירקטוריון יהיו רשאים להפחית ו/או לבטל את המענק השנתי של מר מרדכי כיו"ר דירקטוריון וזאת מטעמים ענייניים ובהתחשב במצבה העסקי והפיננסי של החברה ובתוצאותיה של החברה בראייה תלת שנתית (השנה הקודמת לשנה הרלוונטית והאתגרים הצפויים בשנה לאחריה) ובתפקודו של יו"ר דירקטוריון החברה, ומטעמים שינומקו על ידם.

(ז) **מנגנון Clawback (השבת סכומים).** אם בוצעה הצגה מחדש של הדוחות

הכספיים של החברה ובעקבותיה יסתבר כי יש לחשב מחדש גמול ששולם ליו"ר הדירקטוריון בשלוש השנים שקדמו להצגה מחדש בגין התקופה מושא מדיניות התגמול מאחר והגמול חושב על בסיס נתונים כספיים שהתבררו כמוטעים והוצגו בדוחות מחדש, יתבצע חישוב מחדש של התשלום ויו"ר הדירקטוריון יחזיר לחברה את אותם סכומים ששולמו לו ביתר בגין אותם נתונים שהוצגו מחדש (או, לפי העניין, יקבל מהחברה את אותם סכומים ששולמו לו בחסר בגין הנתונים שהוצגו מחדש).

8.2.3 יעקב דוניץ

ביום 16 ביוני 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת תנאי כהונתו של מר יעקב דוניץ, בין היתר, כממלא מקום יו"ר הדירקטוריון וכדירקטור פעיל בחברה, ללא שינוי כלשהו בתנאי כהונתו²¹. לפרטים ראו תקנה 21 לחלק ד' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר המידע האמור בו נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

²¹ לרבות באמצעות חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר דוניץ.

8.2.4 ע.ש.א.ז. ניהול בע"מ ("חברת הניהול")

ביום 16 ביוני 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברת הניהול, לרבות הארכת תוקפה של ההתחייבות לתיחום פעילות של חלק מבעלי השליטה בחברה, ללא שינוי כלשהו בתנאי ההסכם הקיים (למעט עדכון זניח של תמהיל היקפי סוגי השירותים, בינם לבין עצמם, שיועמדו לחברה. לפרטים ראו תקנה 21 לחלק ד' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר המידע האמור בו נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

8.2.5 פטור שיפוי וביטוח

לפרטים אודות כתבי פטור ושיפוי וכן התקשרות בפוליסות ביטוח שניתנו לנושאי משרה בכירה בחברה, ראו תקנה 29 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024 וכן דיווח מיידי של החברה מיום 21 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054243), אשר המידע בהם נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה.

8.3 עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי

לפירוט אודות עסקאות עם בעל השליטה בחברה או עסקאות שלבעל השליטה בחברה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנתיים שקדמו לתאריך תשקיף זה או שהן עדיין בתוקף במועד תשקיף זה, ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024, אשר המידע בה נכלל בתשקיף זה בדרך של הפניה וכן האמור להלן:

ביום 21 ביולי 2025 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקת שכירות לא חריגה (לאחר שזו סווגה ככזו על ידי ועדת הביקורת של החברה) עם חברה המצויה בבעלות משותפת ובחלקים שווים של קרן גיי. טי. אל. וי 2 (הנמנית על בעלי השליטה בחברה), וצד ג' בלתי קשור ממנה שוכרת החברה (לרבות באמצעות חברת הבת אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ) את משרדיה החל מחודש פברואר 2021. בהתאם לעיקרי תנאי הסכם השכירות החדש, החברה תשכור שטחי משרד חדשים בפארק העסקים יקום בשטח ברוטו כולל של כ-1,700 מ"ר (חלף שטח ברוטו כולל של כ-800 מ"ר), לתקופה של 5 שנים עם אופציה ל-5 שנות שכירות נוספות. דמי השכירות החודשיים בקשר עם המושכר החדש הינם 75 ש"ח למ"ר (צמוד למדד). כמו כן תשלם החברה דמי ניהול לחברת הניהול אשר מוחזקת אף היא בין היתר על ידי קרן גיי. טי. אל. וי 2, בסך חודשי של 20 ש"ח למ"ר (צמוד למדד).

המושכר החדש הינו ברמת מעטפת, כאשר המשכירה תישא בעלויות התאמת המושכר עד לסך של 2,750 ש"ח למ"ר. בנוסף, תקציב עבודות ההתאמה של החברה למושכר, כפי שאושר באורגנים של החברה הינו בסך של עד 2,750 ש"ח למ"ר. לחברה ניתנה תקופת "גרייס" לביצוע עבודות ההתאמה במושכר (עד ליום 28 בפברואר 2026) ובמהלכה תהא החברה פטורה מתשלום דמי השכירות ודמי הניהול.

8.4 יתרות חשבון של בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

נכון למועד התשקיף, לא קיימות יתרות חשבון של בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה (למעט תשלומים שוטפים כגון שכר ודמי ניהול בעבור חודש יוני 2025).

פרק 9 - דוחות כספיים

9.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף בדרך של הפניה

הדוחות הכספיים של החברה הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה בהתאם לתקנות 60ב ו- 60ד לתקנות פרטי תשקיף, הינם כדלקמן:

- 9.1.1 הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024;
- 9.1.2 הדוח על המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2024, לפי תקנה 99 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024;
- 9.1.3 הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2025, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח רבעון שני לשנת 2025;
- 9.1.4 הדוח על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025, לפי תקנה 138 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לדוח רבעון שני לשנת 2025;
- 9.1.5 הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה לדוח רבעון שלישי לשנת 2025;
- 9.1.6 הדוח על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, לפי תקנה 138 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה לדוח רבעון שלישי לשנת 2025;

9.2 דוחות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי הנכלל בתשקיף בדרך של הפניה

בהתאם לתקנה 60ה לתקנות פרטי תשקיף, החברה מפנה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, לדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון לשנת 2025, לדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני לשנת 2025, לדוח הרבעוני של החברה לרבעון השלישי לשנת 2025, בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי וכן להצהרות המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים על הדיווח הכספי ועל הגילוי בהתאם לתקנות 99ב ו- 138ג, לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, כפי שצורפו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2024 ובמסגרת דוח רבעון ראשון לשנת 2025, דוח רבעון שני לשנת 2025 ודוח רבעון שלישי לשנת 2025, אשר נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

9.3 דוחות מצבת התחייבות לפי מועדי פירעון הנכללים בתשקיף בדרך של הפניה

- 9.3.1 בהתאם לתקנה 1א60 לתקנות פרטי תשקיף, דוח מצבת ההתחייבויות של התאגיד והחברות המאוחדות בדוחותיו הכספיים, לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2024, כפי שפורסם על ידי החברה ביום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 021709-01-2025), נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.
- 9.3.2 בהתאם לתקנה 1א60 לתקנות פרטי תשקיף, דוח מצבת ההתחייבויות של התאגיד והחברות המאוחדות בדוחותיו הכספיים, לפי מועדי פירעון ליום 30 במרץ 2025, כפי שפורסם על ידי החברה ביום 29 במאי 2025 (אסמכתא מס': 039326-01-2025), נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

9.3.3. בהתאם לתקנה 1א60 לתקנות פרטי תשקיף, דוח מצבת ההתחייבויות של התאגיד והחברות המאוחדות בדוחותיו הכספיים, לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2025, כפי שפורסם על ידי החברה ביום 28 באוגוסט 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-065201), נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

9.3.4. בהתאם לתקנה 1א60 לתקנות פרטי תשקיף, דוח מצבת ההתחייבויות של התאגיד והחברות המאוחדות בדוחותיו הכספיים, לפי מועדי פירעון ליום 30 בספטמבר 2025, כפי שפורסם על ידי החברה ביום 27 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-093262), נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

9.4. מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה

בהתאם לתקנה 1א62(א) לתקנות פרטי תשקיף, לתשקיף זה מצורף כנספח א' מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה, שבו נכללת הסכמתו של רואה החשבון המבקר לכלול בתשקיף, לרבות בדרך של הפניה, את דוחות רואה החשבון המבקר ואת דוח הביקורת והסקירה לפי העניין, לכל אחד מהדוחות המנויים בסעיף 9.1 לתשקיף, והכל בהתאם לנוסח מכתב ההסכמה כאמור.

9.5. דוח אירועים

בהתאם לתקנה 60(ב) לתקנות פרטי תשקיף, מצורף כנספח ב' דוח אירועים, כהגדרתו בתקנה 56א' לתקנות פרטי תשקיף, בדבר אירועים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ועד למועד התשקיף.



לכבוד

26 בנובמבר, 2025

הדירקטוריון של אחים דוניץ בע"מ (להלן "החברה")
פארק העסקים יקום
ג.א.נ.

הנדון: תשקיף מדף של אחים דוניץ בע"מ ("החברה")

המיועד להתפרסם בחודש נובמבר 2025

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

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ 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 27 במרץ 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' 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 27 במרץ 2025 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי ליום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
5. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
6. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
7. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	בני ברק	קרית שמונה	מודיעין עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	073-7145300	077-5054906	08-9744111	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

נספח ב' – דוח אירועים

דוח אירועים כהגדרתו בתקנה 56א ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, בדבר אירועים שאירעו לאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, אשר נחתמו ביום 26 בנובמבר 2025 ועד למועד פרסום תשקיף המדף.

בתקופה שלאחר מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, אשר נחתמו ביום 26 בנובמבר 2025, ועד מועד פרסום תשקיף מדף זה, לא אירעו אירועים מהותיים (כמשמעותם בתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט 1969.

תאריך : 26.11.2025	חן מרדכי, יו"ר הדירקטוריון	רון יפו, מנכ"ל	רננה פולק ברזילי, סמנכ"לית כספים
-----------------------	-------------------------------	-------------------	---

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה :

S. FRIEDMAN,
ABRAMSON
& CO.



ש. פרידמן,
אברמזון
ושות'

27 בנובמבר, 2025

לכבוד

אחים דוניץ בע"מ

פארק עסקים יקום,

יקום

ג.א.נ.,

הנדון : תשקיף מדף של אחים דוניץ בע"מ מיום 28 בנובמבר 2025 ("תשקיף המדף" ו-
"החברה", בהתאמה)

לבקשתכם, הריני לאשר בזה כי הדירקטורים בחברה נתמנו לדעתי כדין ושמותיהם נכללים
בתשקיף.

אנו מסכימים, כי חוות דעת זו תיכלל בתשקיף המדף.

בכבוד רב,

אבי קבני, עו"ד

ש. פרידמן אברמזון ושות', עורכי דין

10.2. דמי עמילות בקשר לניירות ערך אחרים

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, החברה לא שילמה ולא קיבלה על עצמה התחייבות לשלם עמלה בקשר לחתימה או החתמה של ניירות ערך שהנפיקה, למעט עמלות כאמור ששולמו למפיצים ולמשקיעים מסווגים (לפי העניין) בסך כולל של כ- 2,105 אלפי ש"ח בגין הנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה ואגרות חוב (סדרה ג') של החברה.

10.3. הקצאת ניירות ערך של החברה שלא בתמורה מלאה במזומנים

בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, החברה לא הקצתה ולא התחייבה להקצות ניירות ערך שלא בתמורה למזומנים, למעט במסגרת הקצאת אופציות לעובדים ונותני שירותים לחברה כאמור בסעיף 3.2.3 לתשקיף זה.

10.4. אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף

בהתאם להוראות סעיף 4א לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה שילמה לרשות ניירות ערך אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף מדף, ואולם, תוספת אגרה תשולם בעד ניירות ערך שיוצאו על פי תשקיף המדף במועד פרסומו של דוח הצעת מדף מכוחו בסכומים ובמועדים כקבוע בתקנות כאמור.

10.5. עיון במסמכים

עותקים מתשקיף זה, מתקנון החברה, ומכל חוות דעת או אישור הנזכרים בתשקיף זה, עומדים לעיון הציבור בשעות העבודה הרגילות במשרדי החברה. כמו כן, עותק מתשקיף החברה עומד לעיון הציבור באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, בכתובת: www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתו www.maya.tase.co.il.

פרק 11: חת ימות

החברה:

אחים דוניץ בע"מ

יעקב דוניץ

מרדכי חן

שלמה גוטמן

עמיר בירם

אריאל רוטר

אילן פן

אגדה דניאל נמרי

יפעת סאמט - שליט
