



חברת השקעות דיסקונט בע"מ

Discount Investment 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 ועתידיהן של אגרות חוב של החברה), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות ועתידיהן 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; סיכונים פיננסיים (מדד וריבית); המצב הבטחוני והפוליטי בישראל; חקיקה, תקינה ורגולציה; סיכונים הכרוכים בפעילות בחו"ל; **גורמים ענפיים**: מצב תעשיית ההיי-טק; שוק המשרדים בארה"ב **גורמים מיוחדים**: צרכי מזומנים, סיכוני נזילות, הישענות על תזרימי חברות מוחזקות ודירוג; מצב שוקי ההון בישראל ובעולם סיכוני מטבע חוץ ועלויות מדד; סיכוני נזילות, מגבלות מכוח הסכמים עם מממנים ודירוג האשראי. לפרטים אודות גורמי הסיכון האמורים ואודות גורמי סיכון נוספים החלים על החברה, ראו סעיף 22 בחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 13 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-010738) ("הדוח התקופתי לשנת 2024"). לפרטים אודות גורמי סיכון נוספים החלים על החברות המוחזקות המהותיות של החברה, ראו סעיפים 8.13, בחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2024.

לפרטים אודות מגבלות אשר משפיעות או עשויות להשפיע (לפי העניין) על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים, ראו סעיף 5 בחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

נכון למועד התשקיף מדורגות החברה ואגרות החוב שלה בדירוג ilBBB/Stable על-ידי Standard & Poor's Maalot.

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 מכירת השליטה בחברה והפיכתה לחברה ללא בעל שליטה	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	13
6.1 דירקטוריון החברה	13
6.2 נושאי משרה בכירה אחרים (שאינם דירקטורים)	13
6.3 מורשה חתימה עצמאי	13
6.4 הסדרי ביטוח, פטור ושיפוי	13
6.5 הוראות תקנון החברה המתייחסות לחברי הדירקטוריון	13
6.6 פרטים נוספים	13
פרק 7 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	14
7.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	14
7.2 גמול דירקטורים	14
7.3 מדיניות תגמול	14
7.4 עסקאות עם בעלי שליטה	14
7.5 החזקות בעלי עניין ונושאי משרה	15
פרק 8 - דוחות כספיים	16
8.1 דוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה	16
8.2 הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה	16
8.3 דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון	16
8.4 מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר	16
8.5 דוח אירועים	17
נספח א' - מכתב הסכמת רואי החשבון המבקרים	18
נספח ב' - מכתבי הסכמה מעריכי השווי	19
פרק 9 - פרטים נוספים	20
9.1 חוות דעת עורך דין	20
9.2 הקצאת ניירות ערך, בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, שלא בתמורה מלאה במזומנים	21
9.3 עיון במסמכים	21
פרק 10 - חתימות	22

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

(**"החברה"**)

פרק 1 - מבוא

1.1. כללי

החברה התאגדה בשנת 1961, לפי חוקי מדינת ישראל. בשנת 1962, הוצעו לראשונה ניירות ערך שלה לציבור, ובמהלך השנים לאחר מכן ביצעה החברה הנפקות נוספות של ניירות ערך שלה לציבור. ניירות ערך של החברה רשומים למסחר בבורסה.

החברה הינה חברת האם של חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("**נכסים ובניין**"), המוחזקת למועד זה בשיעור של כ- 70.5%. נכסים ובניין מרכזת את פעילות הנדל"ן באמצעות החזקה בגב-ים (נכון למועד זה, נכסים ובניין מחזיקה בכ- 74.1% מהונה המונפק של גב-ים) ובמגדל Bryant 10 (לשעבר HSBC) במנהטן, ניו-יורק.

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"	חברת השקעות דיסקונט בע"מ.
"הדוח התקופתי לשנת 2023"	הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, שפרסמה החברה ביום 14 במרס 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-022516) 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: 2025-01-010738) 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: 2025-01-032881) הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999.
"חוק הריכוזיות"	החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013.
"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 ומיידיים), 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, באמצעות נכסים ובניין, שהינה חברה ציבורית שהתאגדה בישראל, אשר מניותיה ואגרות חוב שלה רשומות למסחר בבורסה בתל אביב. תחומי הפעילות העיקריים של נכסים ובניין, בהתאם לדוח התקופתי לשנת 2024, כוללים את תחום הנכסים המניבים באמצעות החזקה בגב-ים ותחום פעילות נכס מניב בארה"ב (פעילות מופסקת), באמצעות החזקה במגדל Bryant 10. כמו כן לחברה תחום פעילות סלקום (פעילות מופסקת), אשר נמכרה בחודש מאי 2024 תחומים אלו מהווים תחום פעילות בחברה (לפי מבחני הגדרת מגזרי פעילות בני דיווח הכלולים בתקן IFRS 8) ואשר פרטים אודותיהן מובאים בחלק זה להלן:

1.3.1. תחום פעילות - גב-ים -

נכסים ובניין הנה בעלת השליטה בגב-ים ומחזיקה בכ- 74.1% מהונה המונפק של גב-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 מגורים נוספים המיועדים להשכרה.

1.3.2 תחום פעילות - נכס מניב בארה"ב (פעילות מופסקת) -

לנכסים ובניין נכס מניב בארה"ב, המהווה תחום פעילות: מגדל 10 Bryant (לשעבר מגדל HSBC) במנהטן, ניו-יורק, בשטח של כ-81 אלפי מ"ר המורכב מארבעה בניינים המשולבים לבניין אחד. בשנה האחרונה, פעלה נכסים ובניין 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. נכסים ובניין פועלת כאמור להשבת המגדל ולהשאת ערכו וממשיכה בפעולות הניהול והתפעול שלו, ובמקביל תפעל למימוש של המגדל בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות שתהינה בפניה. לפרטים בדבר משא ומתן בו מקיימת נכסים ובניין עם חברה ציבורית בינלאומית מובילה, להשכרת 330 אלף ר"ר מהשטחים המושכרים כיום לתאגיד מקבוצת HSBC, עם אופציה להרחבת שטחי השכירות, לתקופה ארוכת טווח, לפרטים ראו באור 1.3.26. לדוחות הכספיים.

1.3.3 תחום פעילות - סלקום (פעילות מופסקת) -

בחודש מאי 2024, הושלמה עסקה למכירת החזקות החברה במניות סלקום (כ-35.5%) בתמורה נטו מעלויות מכירה בסך של 930 מיליון ש"ח. תוצאות סלקום מוצגות בדוחות רווח והפסד במסגרת הפעילויות המופסקות.

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).

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.

1.4.2 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").

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.

1.4.3 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.

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.ג. כל אחת	400,000,000	² 153,731,832	³ 154,839,508

2 כולל 12,209,265 מניות שנרכשו על-ידי החברה ואשר הינן רדומות בהתאם להוראות חוק החברות.

3 בהנחה של מימוש מלא 1,107,676 אופציות (לא רשומות למסחר, דיסק השק אפ 6/20 ו- דיסק השק אפ 8/23) שהוקצו לעובדי החברה. לפרטים נוספים בקשר עם האופציות האמורות ראו דוח זימון משלים לאסיפה כללית מיוחדת והצעה פרטית מהותית שפרסמה החברה ביום 13.7.2022. דוח תוצאות אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 4.8.2022 (מספרי אסמכתאות: 2022-01-073809 ו-2022-01-080901, בהתאמה), וכן דיווחים

--	--	--	--

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

1.5.2.

מיליוני ש"ח	סעיף
810	הון מניות
4,449	פרמיה על המניות
(11)	קרנות הון (עסקאות עם בעלי זכויות מיעוט ; הפרשי תרגום ; שערות ; בגין ; בעלי שליטה ; מניות באוצר)
(3,420)	יתרת הפסד
1,828	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
4,490	החלק המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
6,318	סה"כ הון

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

אגרות חוב שבמחזור

1.6.

לפרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור במועד התשקיף (אגרות החוב (סדרות ו', 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 בכורה⁴, 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.

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 400,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה. למועד התשקיף, הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 153,731,832⁵ ו-154,839,508 בדילול מלא⁶.

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 לערך 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

ביום 30 בנובמבר 2023 החליטה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבל אישור דירקטוריון החברה, לאשר את תיקון תקנון החברה באופן בו הון המניות הרשום של החברה יגדל ויעמוד על 400,000,000 ש"ח מחולק ל- 400,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (לפרטים ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 16 בנובמבר 2023 ודוח תוצאות אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 30 בנובמבר 2023 (מספרי אסמכתאות: 104362-01-2023 ו-109300-01-2023, בהתאמה).

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) חודשים⁷:

3.3.1. למועד התשקיף – ראו בהפניה על דרך ההכללה, מצבת החזקות בעלי עניין ליום 31 במרס 2025, דוח מידי מיום 6 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 025096-01-2025).

3.3.2. בתאריך שקדם בשנים-עשר (12) חודשים למועד התשקיף – ראו בהפניה על דרך ההכללה, מצבת החזקות בעלי עניין ליום 31 במרס 2024, דוח מתקן מיום 16 באפריל 2024 (מס' אסמכתא: 043248-01-2024).

3.3.3. להלן יפורטו, החזקות של בעלי עניין בחברות בת ובחברות קשורות, במועד התשקיף ולמועד שקדם לו בשנים-עשר (12) חודשים⁸:

5 כולל 12,209,265 מניות שנרכשו על-ידי החברה ואשר הינן רדומות בהתאם להוראות חוק החברות.
6 ראו ה"ש 3 לעיל לעניין דילול מלא.
7 הנתונים למועד כאמור הינם ליום 31 במרס 2025, וליום 31 במרס 2024.
8 הנתונים למועד כאמור הינם ליום 31 במרס 2025, וליום 31 במרס 2024.

ליום 31 במרס 2024				מספר ניירות ערך מוחזקים	ליום 31 במרס 2025				מספר ניירות ערך מוחזקים	שם הנייר	שם החברה המוחזקת ושמות בעלי העניין המחזיקים בה
שיעור החזקה (דילול מלא)		שיעור החזקה *			שיעור החזקה (דילול מלא)		שיעור החזקה *				
% הצבעה	% הון	% הצבעה	% הון		% הצבעה	% הון	% הצבעה	% הון			
											<u>חברה לנכסים ולבנין בע"מ(1)</u>
66.39	66.39	66.69	66.69	4,923,961	70.2	70.2	70.52	70.52	5,209,849	מניה רגילה	חברת השקעות דיסקונט בע"מ (1)
											<u>חברת גב-ים לקרקעות בע"מ(1)</u>
81.13	81.13	81.79	81.79	175,915,589	73.36	73.36	74.12	74.12	163,269,685	מניה רגילה	חברה לנכסים ולבנין בע"מ (1) (2)
											<u>אלרון ונצ'רס בע"מ (1)(3)</u>
54.77	54.77	59.14	59.14	31,194,982	--	--	--	--	--	מניה רגילה	חברת השקעות דיסקונט בע"מ (1)
											<u>סלקום ישראל בע"מ (1)(4)</u>
34.35	32.47	37.58	35.52	58,805,383	--	--	--	--	--	מניה רגילה	חברת השקעות דיסקונט בע"מ (באמצעות חברה בבעלותה המלאה) (1)

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

(2) חברה בת (במישרין או בעקיפין) של החברה.

(3) בחודש ספטמבר 2024, הושלמה עסקה למכירת החזקות החברה במניות אלרון ונצ'רס בע"מ. לפרטים נוספים ראו באור 26.א.ב.3. לדוחות הכספיים לשנת 2024.

(4) בחודש מאי 2024, הושלמה עסקה למכירת החזקות החברה במניות סלקום ישראל בע"מ. לפרטים נוספים ראו באור 26.ב.2. לדוחות הכספיים לשנת 2024.

3.4. השליטה בחברה

החברה הינה חברה ללא בעל שליטה (כהגדרת המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), ואינה נחשבת כחברת שכבה ראשונה (כמשמעות מונח זה בחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013), ובהתאם חלות על נכסים ובנין, מגבלות מכח חוק הריכוזיות בקשר ליכולתה להחזיק שליטה במישרין בחברות שכבה אחרות.

בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, מנה אור החזקות בע"מ ("מנה אור") מחזיקה בכ- 29.9% מהונה המונפק של החברה ואלקו בע"מ ("אלקו") מחזיקה בכ- 29.8% מהונה המונפק של החברה.

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)	
19/02/2025	6.23	11/11/2024	5.12	11/01/2023	6.41	שער גבוה
03/02/2025	4.02	27/06/2024	3.08	31/10/2023	3.11	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 26 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-071818) ("התקנון" או "תקנון החברה"). יצוין, כי ביום 30 בנובמבר 2023 עודכן תקנון החברה באופן בו הון המניות הרשום של החברה גדל ל-400,000,000 ש"ח מחולק ל-400,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (לפרטים ראו דוח זימון אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 16 בנובמבר 2023 ודוח תוצאות אסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 30 בנובמבר 2023 (מספרי אסמכתאות: 2023-01-104362 ו-2023-01-109300, בהתאמה).

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 של 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%) לפחות מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים באסיפה כללית או באסיפת סוג, לפי העניין, אשר רשאים להצביע והצביעו בה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים; (ב) בכל עת שבה יהיה הון המניות מחולק לסוגים שונים, תהיה החברה רשאית, בהחלטה שהתקבלה באסיפת בעלי המניות, 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 שהתקבלה 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 1.1 ו-38 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 לניהולה התקין של החברה, כאמור בהוראות חוק החברות בעניין זה. ראו סעיפים 49 ו-97 לתקנון החברה.

4.2.3. הסדרים בהתאם לסעיף 59 לחוק החברות לעניין מינוי דירקטורים

בהתאם להוראות התקנון: מספר חברי הדירקטוריון ("הדירקטורים") לא יפחת מחמישה ולא יעלה על עשרים, ובכללם הדירקטורים החיצוניים. כל עוד החברה הינה חברה ללא בעל שליטה כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הרכב דירקטוריון החברה יכלול רוב בלתי תלוי. בכל מקרה בו החברה תהפוך מחברה עם בעל שליטה (ככל שיחול שינוי כאמור בעתיד), לחברה ללא בעל שליטה, אזי תעמוד לחברה תקופת מעבר של שלושה חודשים ממועד השינוי כאמור לצורך עמידה בהרכב דירקטוריון הכולל רוב בלתי תלוי. על אף האמור בסעיף 8 לתקנון החברה, הוראה זו תהא ניתנת לשינוי בהחלטה שהתקבלה באסיפת בעלי המניות ברוב רגיל. "רוב בלתי תלוי" לעניין זה – רוב חברי הדירקטוריון הכולל דירקטורים בלתי תלויים (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, כפי שתהא מעת לעת), וכן יו"ר דירקטוריון העומד בתנאים הקבועים בסעיף 240(ב) לחוק החברות וזכאי לתגמול נוסף בגין כהונתו כיו"ר. ראו סעיף 81 לתקנון החברה.

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 וכן אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים, ובלבד שהמספר הכולל של הדירקטורים לא יעלה על המספר המרבי הקבוע בתקנון; (ב) אסיפה מיוחדת רשאית בכל עת, בהחלטה ברוב רגיל, 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 84 ו-85 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, תתקיים האסיפה אם נוכחים בה לפחות שני (2) בעלי מניות שלהם כ-10% לפחות עשרה אחוזים (10%) מזכויות ההצבעה בחברה; (ב) באסיפת סוג נדחית יתהווה מניין חוקי בכל מספר משתתפים, ללא תלות במספר המניות שבבעלותם; (ג) יושב ראש הדירקטוריון או, בהעדרו, כל דירקטור או נושא משרה שמונה

לכך על-ידי יו"ר הדירקטוריון, ישב בראש כל אסיפת בעלי המניות. 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 באחד מביניהם או מבין נושאי המשרה האחרים בחברה הנוכחים באסיפה להיות יושב ראש האסיפה, ואם לא יעשו כן – יבחרו בעלי המניות הנוכחים בעצמם או על-ידי שלוח באחד מבין הדירקטורים או מבין נושאי המשרה האחרים הנוכחים לשבת בראש האסיפה. אם לא יהיו נוכחים דירקטורים ונושאי משרה אחרים או שכל הנוכחים מביניהם יסרבו לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות או בשלוחו של בעל מניות כאמור, לשבת בראש האסיפה. ראו סעיפים 39 ו-61 עד 62 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 באסיפת בעלי המניות, ברוב מיוחד, להגדיל את הון המניות הרשום של החברה, בסוגי מניות, כפי שתקבע; (ב) החברה רשאית, בהחלטה שהתקבלה באסיפת בעלי המניות, ברוב מיוחד, לבטל הון מניות רשום שטרם הונפק, למעט כל חלק ממנו שלגביו לא קיימת באותו מועד התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להנפיקו; (ג) בכפוף להוראות כל דין, רשאי המפרק, בין בפירוק מרצון או באופן אחר, על-פי החלטה של אסיפת בעלי המניות שנתקבלה ברוב מיוחד, לחלק בעין בין בעלי המניות את עודף הרכוש, כולו או מקצתו, וכן רשאי המפרק, על החלטה כאמור, להפקיד כל חלק מעודף הרכוש בידי נאמנים אשר יחזיקו בו בנאמנות לטובת בעלי המניות, כפי שהמפרק ימצא לנכון. ראו סעיפים 34, 37 ו-174 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 116 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 116 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 שתקיים 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 ככהונתם הדירקטורים שמונו באסיפה השנתית הקודמת. דירקטורים שנסיימה תקופת כהונתם יוכלו להתמנות שוב. ראו סעיף 82 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 מאחירותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. ראו סעיף 137 לתקנון החברה.

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

בהתאם להוראות התקנון, בכפוף להוראות חוק החברות, רשאית החברה לחלק דיבידנד כפי שיחליט הדירקטוריון. הדירקטוריון רשאי להחליט כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו. ראו סעיף 146 לתקנון החברה.

4.2.11. הסדרים בהתאם לסעיף 324 לחוק החברות לעניין מיזוג

בהתאם להוראות התקנון, אישור מיזוג, כאמור בסעיף 327 לחוק החברות, טעון רוב רגיל באסיפת בעלי המניות או באסיפת סוג, לפי העניין, והכל בכפוף להוראות כל דין. ראו סעיף 173 לתקנון החברה.

לפרטים אודות מגבלות ואמות מידה פיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב של החברה, אשר מגבילות חלוקת דיבידנדים ראו באור 14.ג. 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

5.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

5.1.1. בהתאם לתקנה 6ב 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 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-010738).

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	2025-01-010740	מצגת לשוק ההון
16/02/2025	2025-01-010788	דוח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים - נכסים ובנין - ביצוע סגירה חלקית מוקדמת של אופציית PUT בגין מניות חברת גב-ים לקרקעות בע"מ
23/02/2025	2025-01-012384	דוח מיידי על תוצאות אסיפה כללית מיום 23.2.2025 - אישור תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה הנכנס, אישור מינוי של דח"צ ואישור מינוי מחדש של דח"צית
31/03/2025	2025-01-022690	דוח מיידי על נושא משרה בכירה שחדל לכהן בתפקידו
31/03/2025	2025-01-022690	דוח מיידי על מצבת נושאי משרה בכירה
01/04/2025	2025-01-023788	דוח מתקן לדוח מצבת הון, הענקת זכויות לרכישת מניות ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה
06/04/2025	2025-01-025096	דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ליום 31.3.2025
17/04/2025	2025-01-027724	דוח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים - נכסים ובנין - מגדל 10 Bryant - חתימה על הסכם שכירות

לשינויים וחידושים 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.

5.2. דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

בהתאם לתקנה 44א. (א) ותקנה 6ב 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.

5.3. חברות בת וחברות קשורות של החברה

5.3.1. תיאור כללי של החברות הבת וחברות קשורות

לפרטים בדבר עיקר עיסוקיהן של חברות בת וחברות קשורות (פעילות) של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2024.

5.3.2. פרטים אודות השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

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
------------------------------	----------------	--------------

50%	חברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ	קריית תעשיות עתירות מדע בע"מ (חברה בת של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ המוחזקת על ידה בשיעור של 50%)
50%	חברת אמות השקעות בע"מ	כוכב אור תעשייה ומסחר בע"מ (חברה בת של חברת גב-ים לקרקעות בע"מ המוחזקת על ידה בשיעור של 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, למעט ביחס לסיום כהונתו של מר מאיר יעקובסון ז"ל עקב פטירתו כמפורט בדיווח מידי מיום 31 במרס 2025 (מס' אסמכתא: 0022690-01-2025) וכן לתחילת כהונתה של גב' רונית נועם כדירקטורית חיצונית בחברת אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ.
- 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 2.3.ב.2. לדוחות הכספיים לשנת 2024.
- 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 98-81 ו-118-100 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.

פרק 7 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה⁹

7.1.

נתונים אודות התגמולים: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה¹⁰ 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 הבכירה¹¹ 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 בחברה¹² (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.ב.2. (ד). 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 החברה ביום 16 בספטמבר 2024. לפרטים בדבר מדיניות התגמול, ראו דוח מיידי על כינוס אסיפה מיום 11 באוגוסט 2024, ודוח מיידי על תוצאות אסיפה מיום 16 בספטמבר 2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-080976 ו- 2024-01-603661, בהתאמה).

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), ראו¹³:

7.4.1. תקנה 22 בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2023, ובאור 27 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 החברה, בין היתר, על-ידי מגה אור (המחזיקה בכ-29.9% מהונה המונפק של החברה, והינה בעלת עניין בחברה החל מיום 25 במרס 2021) ואלקו (המחזיקה בכ-29.8% מהון המניות המונפק של החברה, והינה בעלת עניין בחברה החל מיום 3 ביוני 2021). לאור העובדה שמגה אור ואלקו נחשבות כבעלות שליטה בחברה 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 החברה (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 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:

9 לפרטים אודות התקשרותה של החברה בהסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) עם נכסים ובנין והארכת ההתקשרות האמורה עד ליום 31 בדצמבר 2025, ראו באור 1.ב.23. (ב) לדוחות הכספיים לשנת 2024.

10 בהתייחס לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במועד הרלוונטי.

11 בהתייחס לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במועד הרלוונטי.

12 בהתייחס לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה במועד הרלוונטי.

16 בהתייחס לבעלי שליטה בחברה במועד הרלוונטי.

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 שירותי ניהול ותחזוקת נכסים, מכירה ותפעול (ובכלל זה, בין היתר, חשמל, מעליות, מערכות מיזוג אוויר ותחזוקת תשתיות תקשורת קווית), השכרת ציוד ושטחים וכן רכישת תלושי מזון.¹⁴

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 23.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 23.ב.2. לדוחות הכספיים לשנת 2024.

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה

7.5.

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.

14 לפרטים בדבר התקשרות נכסים ובניין 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 לדוחות הכספיים לשנת 2024.

פרק 8 - דוחות כספיים

- 8.1. **דוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה בדרך של הפניה**
- בהתאם להוראות סעיפים 60 ו-60 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 שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2024, אשר נחתמו ביום 13 בפברואר 2025, ונכללו בחלק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024.
- 8.1.2. הדוח בדבר נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים לשנת 2024 המיוחסים לחברה, לפי תקנה 9 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-66 לתקנות פרטי תשקיף, נכללות בתשקיף זה על דרך ההפניה לדוח השנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בחברה לשנת 2024, לפי תקנה 9 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 60 ו-66 לתקנות פרטי תשקיף, נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה דוח החברה על מצבת התחייבויותיה לפי מועדי פירעון ליום 31 בדצמבר 2024, לפי סעיף 19 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 מצורפים **כנספח א'** לתשקיף מדף זה. מכתב הסכמה מאת מעריכי שווי מצורפים **כנספח ב'** לתשקיף מדף זה.
- 8.5. **דוח אירועים**
- בהתאם לתקנה 60.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 השקעות דיסקונט 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 וטיוטת 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; מסי' אסמכתא: 2025-01-032881) ועד למועד תשקיף מדף זה, לא חלו אירועים מהותיים כהגדרתם בתקנה 56א(ג) לתקנות פרטי תשקיף, המחייבים גילוי לפי המתכונת הקבועה בכללי החשבוונאות המקובלים לגבי אירועים שאינם מחייבים תיאום לאחר תקופת הדיווח, כהגדרתם בכלל חשבוונאות מקובלים.

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

תאריך: 11 במאי 2025

* ביום 11 במאי 2025, הוסמכה גבי רונית נועם 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 חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("החברה")
בניין תוה"א, רח' יגאל אלון 114, קומה 27
תל-אביב

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת השקעות דיסקונט 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 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' 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 הבקרה הפנימית 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' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אנו מסכימים כי מכתב זה ייכלל בתשקיף המדף.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

נספח ב' – מכתבי הסכמה מעריכי שווי

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת השקעות דיסקונט בע"מ

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת השקעות דיסקונט בע"מ (להלן - "דסק"ש") אשר יפורסם בחודש מאי 2025 ("תשקיף המדף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה בתשקיף המדף של החברה (לרבות בדרך של הפנייה) של חוות הדעת שנערכה לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, כפי שנחתמה על ידינו מיום 9 בפברואר 2025 בדבר בחינת ירידת ערך מוניטין המיוחס לחברת גב-ים לקרקעות בע"מ, אשר נכללה בדוח התקופתי לשנת 2024 של חברה לנכסים ולבנין בע"מ אשר פורסם ביום 13 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-010736).

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 DISCOUNT INVESTMENT 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

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

מגדל ToHa, קומה 27, יגאל אלון 114

תל אביב 6744320

ג.א.נ.,

הנדון: חברת השקעות דיסקונט 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'

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

9.2.

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.

עיון במסמכים

9.3.

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

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

הדירקטורים

צחי נחמיאס

מיכאל יוסף זלקינד

אופיר אטיאס

טל ירון אלדר

רונית נועם

גליה מלכה
