



קבוצת עזריאלי בע"מ (החברה") תשקיף מדף

מכח תשקיף מדף זה, החברה תוכל להנפיק מניות רגילות של החברה, אגרות חוב, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה וניירות ערך מסחריים (להלן: "ניירות הערך").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף מדף זה, תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968 (להלן: "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 (להלן: "הבורסה"), כפי שיהיו באותה עת.

להלן יובאו תמצית גורמי הסיכון בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה: **גורמי סיכון מקרו כלכליים:** (א) שיעורי הצמיחה והצריכה בישראל: פעילות החברה תלויה, בין היתר, בצמיחה במשק הישראלי ובשיעורי הצריכה לנפש, אשר משפיעים על הביקוש לשטחי הנדל"ן המניב של החברה ועל איתנותם של שוכרים מהותיים בנכסים של הקבוצה ויכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם כלפיה. (ב) מצב ביטחוני: לשינויים והחמרה במצב הביטחוני והמדיני עשויה להיות השפעה על פעילות החברה ופגיעה בתוצאותיה העסקיות, הן בהיבט של נכונות קהל המבקרים לבקר במרכזים המסחריים ובקניונים של הקבוצה, באזורים מתוחים ובכלל, והן בהיבט של ביקוש שטחי השכרה, מחסור בכוח אדם בענף הבנייה, התייקרויות בעלויות הבניה וכדומה. **גורמי סיכון ענפיים:** (א) ירידה בביקוש לשטחים להשכרה: ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים, עלולה להביא לירידה בשיעורי התפוסה בנכסיה של הקבוצה, לירידה בהכנסות מדמי שכירות ובשווי הנכסים ובהכרח לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה. (ב) ירידה במחירי השכירות: ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ביחד עם החרפת התחרות בענף, עלולה להביא לשחיקה בדמי השכירות של החברה, לירידה בשווי הנכסים ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות. (ג) תחרות: ענף הנדל"ן המסחרי המניב בישראל נתון לתחרות רבה. לפרטים אודות השפעת מתחרי הקבוצה על תוצאותיה העסקיות, ראו סעיפים 8.4 ו-9.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2015 כפי שפורסם ביום 23 במרס 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-012174), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 5 להלן.

לפרטים אודות גורמי סיכון נוספים בעלי השפעה על החברה, ראו סעיף 27 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2015.

לפרטים אודות מגבלות שנטלה על עצמה החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 4.2.9 לפרק 4 להלן.

ניתן לעיין בנוסח המלא של תשקיף מדף זה באתר רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בכתובת www.tase.co.il.

רואי החשבון המבקרים של החברה הפנו את תשומת הלב לאמור בביאור 33 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015, בדבר תביעות משפטיות בסכומים מהותיים במצטבר כנגד החברה וחברות מאוחדות. שהוגשה בקשה להכירן כתביעות ייצוגיות.

תאריך תשקיף המדף: 11 במאי 2016

תוכן עניינים

פרק 1- מבוא	א-1
1.1 כללי	א-1
1.2 היתרים ואישורים	א-2
1.3 הון מניות החברה	א-3
1.4 מרכיבי ההון של החברה	א-3
1.5 ניירות ערך שבמחזור	א-3
פרק 2 – הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף	ב-1
פרק 3 – הון החברה	ג-1
3.1 הון החברה - כללי	ג-1
3.2 התפתחות הון החברה	ג-1
3.3 בעלי השליטה בחברה	ג-3
3.4 שער המניה בבורסה	ג-4
פרק 4 – הזכויות הנלוות למניות החברה ותקנון החברה	ד-1
4.1 הזכויות הנלוות למניות	ד-1
4.2 הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות	ד-1
פרק 5 - תיאור עסקי הקבוצה ופעילותה	ה-1
5.1 הכללה על דרך ההפניה של הדיווחים שפרסמה החברה	ה-1
5.2 חברות בת של החברה וחברות קשורות	ה-1
5.3 מחזיקים בחברות-בת של המנפיק ובחברות קשורות	ה-1
פרק 6 – ניהול החברה	ו-1
6.1 דירקטוריון החברה	ו-1
6.2 נושאי משרה בכירה אחרים (שאינם דירקטורים)	ו-1
6.3 מורשה חתימה עצמאי	ו-1
6.4 הוראות תקנון ההתאגדות של החברה המתייחסות לדירקטוריון	ו-1
6.5 הסדרי ביטוח, פטור ושיפוי	ו-1
6.6 פרטים נוספים	ו-1
פרק 7 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה	ז-1
7.1 תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	ז-1
7.2 עסקאות עם בעל שליטה	ז-1
7.3 החזקת ניירות ערך על ידי בעלי עניין	ז-2
פרק 8 – זוחות כספיים	ח-1
פרק 9 – פרטים נוספים	ט-1
9.1 חוות דעת עורך דין	ט-1
9.2 הקצאת ניירות ערך, בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, שלא בתמורה מלאה במזומנים	ט-2
9.3 עיון במסמכים	ט-2
פרק 10 – חתימות	י-1

קבוצת עזריאלי בע"מ

("החברה")

פרק 1 - מבוא

1.1. כללי

החברה התאגדה ביום 6 בינואר 1983, כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי דיני מדינת ישראל, בשם קנית - נהול השקעות ופיננסיים בע"מ. ביום 23 בפברואר 1983 החליפה את שמה לקנית - ניהול השקעות ומימון בע"מ, וביום 1 בדצמבר 2009 החליפה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

ביום 3 ביוני 2010 הונפקו לראשונה מניות החברה לציבור, והחברה הפכה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). המסחר במניותיה של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן: "הבורסה") החל ביום 7 ביוני 2010.

למען הנוחות, בתשקיף מדף זה (להלן: "התשקיף" או "תשקיף המדף") תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

גרנית הכרמל השקעות בע"מ.	"גרנית הכרמל"
הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 שפרסמה החברה ביום 23 במרס 2016, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 5 להלן.	"הדוח התקופתי לשנת 2015"
קבוצת עזריאלי בע"מ.	"החברה"
חוק החברות, התשנ"ט-1999.	"חוק החברות"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.	"חוק ניירות ערך"
סמוך למועד פרסום תשקיף מדף זה.	"מועד התשקיף"
Nadav Investments Inc, חברה פרטית שהתאגדה על פי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של Azrieli Holdings Inc, חברה פרטית שהתאגדה על פי הדין הקנדי, הנמצאת בשליטתן של שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי.	"נדב השקעות"
Azrieli Holdings Inc, חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, המחזיקה במלוא הון המניות של נדב השקעות.	"עזריאלי החזקות"
החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות לה.	"קבוצת עזריאלי" "הקבוצה"

"תקנות פרטי תשקיף" תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969.

נכון למועד התשקיף, הקבוצה פועלת בארבעה תחומים עיקריים, כדלהלן:

תחום מרכזי המסחר והקניונים בישראל - בתחום פעילות זה מתמקדת הקבוצה בעיקר בייזום, הקמה, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של קניונים ומרכזים מסחריים בישראל.

תחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים בישראל - בתחום פעילות זה מתמקדת הקבוצה בעיקר בייזום, הקמה, רכישה, השכרה, ניהול ואחזקה של בנייני משרדים ופארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע, שטחים לוגיסטיים ואחסנה בישראל.

תחום נדל"ן מניב בארה"ב - בתחום פעילות זה מתמקדת הקבוצה ברכישת מבני משרדים המיועדים בעיקרם לעסקים (בין היתר מתעשיית האנרגיה).

תחום מתחמי תדלוק ומסחר ושיווק ישיר (סונול) - הקבוצה פועלת בשני ענפים, מתחמי תדלוק ומסחר ושיווק ישיר, באמצעות סונול. במסגרת תחום פעילות זה פועלת הקבוצה בתחומים הבאים: (1) רכישה מקומית, יבוא, יצור, אחסון, שיווק והפצה של תזקיקי נפט; (2) יצור, אחסון, שיווק והפצת שמני סיכה, שמני מנוע, שמני ממסרות, שמנים לתעשייה, תוספים ומוצרי לוואי אחרים; (3) הובלת תזקיקי נפט ושמנים; (4) שיווק מוצרים שונים ברשת חנויות הנוחות של סונול. ביום 14 באפריל, 2016 התקשרה גרנית הכרמל עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם למכירת מלוא החזקותיה של גרנית הכרמל בחברת סונול ישראל בע"מ. השלמת העסקה כפופה לתנאים מתלים שנכון למועד תשקיף זה, טרם התמלאו. ככל שתושלם העסקה, החברה תחדל לפעול בתחום פעילות זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.2 לתשקיף זה.

בנוסף, לקבוצה פעילויות נוספות הכוללות, בין היתר, פעילות בתחום הדיור המוגן וכן באמצעות גרנית הכרמל, את סופרגז- העוסקת בעיקר בשיווק ואספקת גפ"מ, את GES- העוסקת בעיקר בתשתיות מים ושפכים, וכן השקעות בתאגידים בתחום הבנקאות והפיננסים, השקעות בחברות הון סיכון, הזנק וקרנות השקעה.

1.2. היתרים ואישורים

החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על פי כל דין להצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף מדף זה, להנפקתם ולפרסום תשקיף המדף.

אין בהיתרה של הרשות לניירות ערך לפרסם את התשקיף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף זה.

ניירות ערך בהתאם לתשקיף מדף זה יוצעו לציבור בפועל על פי דוח הצעת מדף בו יושלמו פרטים מיוחדים לאותה הצעה ואשר יוגש בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "דוח הצעת מדף" ו-"תקנות הצעת מדף", בהתאמה).

במועד תשקיף המדף קיבלה החברה מהבורסה את אישורה העקרוני לרישום למסחר של ניירות הערך, הכלולים בתשקיף זה ואשר יוצעו, ככל שיוצעו, על פי דוח הצעת מדף (להלן: "האישור העקרוני").

אין לראות באישור העקרוני אישור לפרטים המובאים בתשקיף או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים במסגרת תשקיף המדף או על המחיר בו יוצעו ניירות הערך בדוח הצעת מדף.

מתן האישור העקרוני אינו מהווה אישור לרישום למסחר של ניירות הערך, ורישומם למסחר יהיה כפוף לקבלת אישור הבורסה לבקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוחות הצעת מדף, אשר יוגשו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף.

אין במתן האישור העקרוני משום התחייבות למתן אישור לרישום ניירות ערך למסחר בבורסה על פי דוח הצעת המדף כאמור. על אישור בקשה לרישום ניירות ערך למסחר על פי דוח הצעת מדף כאמור יחולו הוראות תקנון הבורסה וההנחיות על פיו, כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה לרישום על פי דו"ח הצעת מדף כאמור.

1.3. הון מניות החברה

הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה ליום 3 במאי 2016 הינו כמפורט להלן:

סוג המניה	הון רשום	הון מונפק ונפרע ¹
מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ כ"א	127,501,500	121,272,760

1.4. מרכיבי ההון של החברה

מרכיבי ההון של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 הינם כמפורט להלן:

באלפי ש"ח	
18,223	הון מניות נפרע
2,518,015	פרמיה
407,396	קרנות הון
10,827,591	עודפים
13,771,225	סך הכל הון עצמי המיוחס לבעלי מניות
98,603	זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה
13,869,828	סך הכל הון עצמי

¹ נכון למועד התשקיף אין לחברה ניירות ערך הניתנים למימוש או המרה למניות החברה ולפיכך שיעור החזקה במניות זהה לשיעור החזקה במניות בדילול מלא.

לפרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה ושהינן במחזור נכון למועד התשקיף, ראו סעיף 18.5 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2015 אשר פורסם ביום 23 במרס 2016 (מס' אסמכתא : 2016-01-012174), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 5 להלן.

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, אגרות חוב, אגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב להמרה של החברה וכן ניירות ערך מסחריים (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.

פרק 3 - הון החברה

3.1. הון החברה - כללי

הון המניות של החברה מורכב ממניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב ("מניות רגילות").

3.2. התפתחות הון החברה

3.2.1. התפתחות ההון הרשום

הון המניות הרשום של החברה נכון למועד התשקיף הינו 12,750,150 ש"ח, מחולק ל- 127,501,500 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

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

3.2.2. התפתחות ההון המונפק

ההון המונפק של החברה נכון למועד התשקיף הינו 12,127,276 ש"ח, מחולק ל-121,272,760 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

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

3.2.3. המחזיקים בניירות הערך של החברה

להלן יפורטו, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, החזקותיהם של בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בניירות הערך של החברה, ביום 31 במרס 2016, וביום 31 במרס

: 2015

ליום 31 במרס 2015				ליום 31 במרס 2016 ¹				שם בעל העניין/נושא משרה בכירה
% בהצבעה	% בהון	כמות ניירות ערך	שם סוג וסדרה של נייר ערך	% בהצבעה	% בהון	כמות ניירות ערך	שם סוג וסדרה של נייר ערך	
61.31%	55.62%	67,452,724	מניות	61.31%	55.62%	67,452,724	מניות	Azrieli Holdings Inc ²
13.55%	13.55%	16,437,276	מניות	8.55%	8.55%	10,373,638	מניות	The Azrieli Foundation ³
-	5.69%	6,902,000	מניות	-	5.69%	6,902,000	מניות	עמותת קרן עזריאלי (ישראל) ע.ר. ⁴
-	-	-	-	-	-	3,379	מניות	מנחם עינן
-	-	1,035	מניות	-	-	1,160	מניות	יוסף צ'חנובר
0.001%	0.001%	1,210	מניות	0.001%	0.001%	1,210	מניות	ישראל קרן

¹ למועד התסקיף אין לחברה ניירות ערך הניתנים למימוש או המרה למניות החברה ולפיכך שיעור ההחזקה במניות זהה לשיעור ההחזקה במניות בדילול מלא.

² למיטב ידיעת החברה, Azrieli Holdings Inc. (להלן: "עזריאלי החזקות"), הינה חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי. כפי שנמסר לחברה, עזריאלי החזקות נמצאת בשליטתן של שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי, בין במישרין ובין באמצעות תאגידי החזקות קנדיים. עזריאלי החזקות מחזיקה כעת במישרין ובעקיפין בכ-55.62% ממניות החברה באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של חברת נדב השקעות, שהיא בעלת השליטה במישרין בחברה, ובכ-61.31% מזכויות ההצבעה בחברה (הכוללות את כל זכויות ההצבעה מכח מניות התרומה, ראו הערת שוליים 4 להלן). עד פטירתו בחודש יולי 2014, החזיק מר דוד עזריאלי ז"ל במישרין ובעקיפין בכ-44.77% ממניות ההון בעזריאלי החזקות ובכל זכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות (לרבות בזכויות ההצבעה במניות ילדיו שהוחזקו על ידיו בנאמנות). לאחר פטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, מניות עזריאלי החזקות שהוחזקו על ידו ומניותיו בתאגיד החזקות קנדי שבשליטתו (להלן: "תאגיד החזקות דוד") הועברו לעזבונו, ושרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מונו כ-3 הדירקטוריות של עזריאלי החזקות ושל נדב השקעות. בעקבות החלוקה כאמור, כל אחת מבין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מחזיקה, במישרין ובאמצעות תאגיד החזקות דוד, בכ-27.24% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ-33.13% מזכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות, וביחד הן מחזיקות בכ-81.73% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ-99.39% מזכויות ההצבעה בהן. יתר מניות עזריאלי החזקות מוחזקות בעיקר על ידי Azrieli Foundation מקנדה (בעלת עניין בחברה), שבעקבות חלוקת העזבונו מחזיקה (בעקיפין, באמצעות החזקה במניות תאגיד החזקות דוד) ב-15.93% ממניות עזריאלי החזקות, ללא זכויות הצבעה (החזקה המהווה, בעקיפין, החזקה בכ-8.86% מזכויות ההון של החברה) וזאת בנוסף ובנפרד מהחזקתה במישרין ב-8.55% מזכויות ההון וההצבעה בחברה. כפי שנמסר לחברה, כל בעלי המניות בעזריאלי החזקות קשורים ביניהם בהסכם בעלי מניות (לפרטים נוספים, ראו סעיף 3.5 לתסקיף המדף של החברה מיום 14 במאי 2013, כפי שפורסם ביום 13 במאי 2013, אשר בין היתר מקנה לכל אחת משרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי את הזכות למנות אחד משלושת הדירקטורים בדירקטוריונים של עזריאלי החזקות ונדב השקעות. לאור האמור לעיל, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה.

³ למיטב ידיעת החברה, The Azrieli Foundation (להלן: "הקרן") הינה קרן קנדית ציבורית רשומה למטרות צדקה, שמקום התאגדותה ומושב בקנדה, ואשר נכסיה מיועדים לתרומות ולמימון פעילות פילנתרופית בישראל ובקנדה. הקרן קיבלה ומקבלת תרומותיה בעיקר מחברות פרטיות בשליטת משפחת עזריאלי וכן ממשפחת עזריאלי באופן פרטי. כפי שנמסר לחברה, ביום 13 באפריל 2015 חולקו מעזבונו של מר דוד עזריאלי ז"ל מניותיו בתאגיד החזקות דוד (ראו הערת שוליים 2 לעיל), המחזיק בעזריאלי החזקות. בעקבות החלוקה כאמור הקרן מחזיקה בעקיפין (באמצעות החזקתה במניות תאגיד החזקות דוד), בכ-15.93% מזכויות ההון של עזריאלי החזקות, ללא זכויות הצבעה (החזקה המהווה, בעקיפין, החזקה בכ-8.86% מזכויות ההון של החברה), וזאת בנוסף להחזקתה במישרין ב-8.55% מזכויות ההון וההצבעה בחברה, כמפורט לעיל.

⁴ בין עזריאלי החזקות, לבין עמותת קרן עזריאלי (ישראל) ע.ר., עמותת הרשומה בישראל ללא מטרת רווח הפועלת בין היתר לקידום החינוך והתרבות באמצעות פרויקטים בתחומי התרבות הרווחה והמדע (להלן: "קרן עזריאלי"), נחתם הסכם תרומה מיום 13 במרס 2014 (להלן: "הסכם התרומה"). על-פי הסכם התרומה, העניקה עזריאלי החזקות לקרן עזריאלי, בדרך של תרומה וללא תמורה, 6,902,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה (להלן: "מניות התרומה"), המהוות כ-5.69% מהונה המונפק של החברה. בהתאם להוראות הסכם התרומה, תרומת מניות התרומה לקרן עזריאלי נעשתה בכפוף ל-3 תנאים כדלקמן: 1. על קרן עזריאלי להחזיק במניות התרומה, לא להעביר אותן ולא לעשות בהן כל דיספוזיציה אחרת במשך תקופה של 10 שנים לפחות ממועד החתימה על ההסכם (להלן: "תקופת ההגבלה"); בתום תקופת ההגבלה, כל העברת מניות התרומה על ידי קרן עזריאלי תדרוש החלטה ברוב מיוחד של לפחות 75% מחברי הוועד (או כל אורגן אחר שנדרש), הזכאים להשתתף בהצבעה בהחלטה זו (להלן: "אישור מיוחד"). 2. בתום תקופת ההגבלה ובכפוף לקבלת האישור המיוחד כאמור, כל העברה עתידית של מניות התרומה תהא כפופה לזכות סירוב ראשון לטובת עזריאלי החזקות; 3. כל זכויות ההצבעה מכח מניות התרומה תישארנה בידי עזריאלי החזקות וקרן עזריאלי תחתום לצורך כך על ייפוי הכוח הנדרשים, שיהיו בלתי חוזרים למשך תקופת ההגבלה. במקרה של מכירה עתידית של מניות התרומה על ידי קרן עזריאלי יפקעו ייפוי הכוח האמורים וזכויות ההצבעה במניות התרומה תעבורנה לרוכש. בעקבות קבלת מניות התרומה הפכה קרן עזריאלי לבעלת עניין בחברה, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, ובעקבות הוראות הסכם התרומה עזריאלי החזקות וקרן עזריאלי נחשבים ל"מחזיקים יחד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך; לעניין חובות החלות או המתייחסות על פי חוק החברות לבעלי שליטה בחברה, החברה תתייחס לקרן עזריאלי כאילו היא בעלת שליטה בחברה, יחד עם עזריאלי החזקות, וזאת אף אם הדבר אינו מתחייב בהתאם להוראות הדין וכל עוד לא ניתנה הודעה אחרת על ידי החברה, בדיווח מיידי.

ליום 31 במרס 2015				ליום 31 במרס 2016 ¹				שם בעל העניין/נושא משרה בכירה % בהצבעה
% בהצבעה	% בהון	כמות ניירות ערך	שם סוג וסדרה של נייר ערך	% בהצבעה	% בהון	כמות ניירות ערך	שם סוג וסדרה של נייר ערך	
2.09%	2.09%	2,539,499	מניות	2.70%	2.70%	3,277,107	מניות	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ- קופות גמל וחברות לניהול קופות גמל ⁵
-	-	32,136,760	אג"ח (סדרה א')	-	-	27,192,644	אג"ח (סדרה א')	
		3,708,000	אג"ח (סדרה ב')			69,190,312	אג"ח (סדרה ב')	
		-	אג"ח (סדרה ג')			69,272,027	אג"ח (סדרה ג')	
0.10%	0.10%	118,786	מניות	0.03%	0.03%	41,853	מניות	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ- נוסטרו ⁵
-	-	6,500,000	אג"ח (סדרה א')	-	-	5,500,000	אג"ח (סדרה א')	
		2,428,000	אג"ח (סדרה ב')			21,228,000	אג"ח (סדרה ב')	
		-	אג"ח (סדרה ג')			40,909,367	אג"ח (סדרה ג')	
2.87%	2.87%	3,476,571	מניות	3.61%	3.61%	4,376,899	מניות	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ- חשבונות ביטוח חיים משותף ברווחים ⁵
-	-	-	אג"ח (סדרה א')	-	-	-	אג"ח (סדרה א')	
		15,003,000	אג"ח (סדרה ב')			127,826,920	אג"ח (סדרה ב')	
		-	אג"ח (סדרה ג')			117,501,691	אג"ח (סדרה ג')	
0.15%	0.15%	181,992	מניות	0.15%	0.15%	176,863	מניות	מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ- חברות לניהול קרנות משותפות בנאמנות ⁵
-	-	-	אג"ח (סדרה א')	-	-	-	אג"ח (סדרה א')	
		2,550,000	אג"ח (סדרה ב')			21,747,806	אג"ח (סדרה ב')	
		-	אג"ח (סדרה ג')			13,320,350	אג"ח (סדרה ג')	
		76,127,981	ניירות ערך מסחריים			59,321,833	ניירות ערך מסחריים	

⁵ בעל השליטה במחזיק הוא אליהו חברה לביטוח בע"מ.

3.3. בעלי השליטה בחברה

למועד פרסום התשקיף, מחזיקה עזריאלי החזקות, חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, במישרין ובעקיפין, באמצעות החזקתה במלוא הון המניות של חברת נדב השקעות, שהיא בעלת השליטה במישרין בחברה, ב-55.62% מהון המניות וב-61.31%⁶ מזכויות ההצבעה של החברה בפועל ובדילול מלא. כפי שנמסר לחברה, עזריאלי החזקות נמצאת בשליטתן של שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי, בין במישרין ובין באמצעות תאגידי החזקות קנדיים.

עד פטירתו בחודש יולי 2014, החזיק מר דוד עזריאלי ז"ל במישרין ובעקיפין בכ-44.77% ממניות ההון בעזריאלי החזקות ובכל זכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות (לרבות בזכויות ההצבעה במניות ילדיו שהוחזקו על ידיו בנאמנות). לאחר פטירתו של מר דוד עזריאלי ז"ל, מניות עזריאלי החזקות שהוחזקו על ידו ומניותיו בתאגיד החזקות קנדי שבשליטתו (להלן: "תאגיד החזקות דוד") הועברו לעזבונו, ושרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מונו כ-3 הדירקטוריות של עזריאלי החזקות ושל נדב השקעות.

כפי שנמסר לחברה, ביום 13 באפריל 2015 חולקו מעזבונו של מר עזריאלי ז"ל מניותיו בעזריאלי החזקות ובתאגיד החזקות דוד. בעקבות החלוקה כאמור, כל אחת מבין שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי מחזיקה, במישרין ובאמצעות תאגיד החזקות דוד, בכ-27.24% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ-33.13% מזכויות ההצבעה בעזריאלי החזקות, וביחד הן מחזיקות בכ-81.73% מזכויות ההון בעזריאלי החזקות ובכ-99.39% מזכויות ההצבעה בה. יתר מניות עזריאלי החזקות מוחזקות בעיקר על ידי ה-Azrieli Foundation מקנדה (בעלת עניין בחברה), שבעקבות חלוקת העזבון מחזיקה (בעקיפין, באמצעות החזקה במניות תאגיד החזקות דוד) ב-15.93% ממניות עזריאלי החזקות, ללא זכויות הצבעה (החזקה המהווה, בעקיפין, בכ-8.86% מזכויות ההון של החברה) וזאת בנוסף ובנפרד מהחזקתה במישרין ב-8.55% מזכויות ההון וההצבעה בחברה.

כפי שנמסר לחברה, כל בעלי המניות בעזריאלי החזקות קשורים ביניהם בהסכם בעלי מניות (לפרטים נוספים, ראו סעיף 3.5 לתשקיף המדף של החברה מיום 13 במאי, 2013), אשר בין היתר מקנה לכל אחת משרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי את הזכות למנות אחד משלושת הדירקטורים בדירקטוריונים של עזריאלי החזקות ונדב השקעות.

לאור האמור לעיל, למועד התשקיף, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה.

3.4. שער המניה בבורסה

להלן פרטים, בדבר שער הנעילה הגבוה ביותר והנמוך ביותר של מנית החברה בשנים 2014, 2015 ו-2016 (עד סמוך למועד פרסום התשקיף)*:

שנה	שער גבוה (באגורות)	תאריך	שער נמוך (באגורות)	תאריך
2016 (עד 3 במאי 2016)	15,277	27.03.2016	13,439	18.02.2016
2015	16,832	07.04.2015	12,046	7.01.2015
2014	12,740	22.12.2014	10,523	29.01.2014

* שערי המניות מתואמים לדיבידנדים והטבות.

⁶ לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2015, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 5 להלן.

פרק 4 - הזכויות הנלוות למניות החברה ותקנון החברה

4.1. הזכויות הנלוות למניות

לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה ראו נוסח תקנון ההתאגדות של החברה כפי שתוקן על ידי החברה ביום 15 באוגוסט 2011, ופורסם ביום 17 באוגוסט 2011 (מספר אסמכתא: 2011-01-244287) (להלן: "התקנון"), שתוכנו מובא בתשקיף זה על דרך של הפניה.

4.2. הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות

4.2.1. שינוי תקנון: אלא אם נקבע אחרת ביחס להוראה מסוימת בתקנון החברה¹, החברה תהא רשאית לשנות כל הוראה מהוראות התקנון, לרבות שינוי סעיף זה בו, או להחליפו באחר בהחלטה שתתקבל על ידי האסיפה הכללית ברוב רגיל².

4.2.2. הגבלת אפשרות שינוי התקנון: מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.2.1. לעיל, החברה לא קבעה בתקנונה או בהסכם אחר הוראה המגבילה את סמכותה לשנות את התקנון או הוראה מהוראותיו.

4.2.3. העברת סמכויות: האסיפה הכללית רשאית ברוב רגיל מקולות בעלי מניות הרשאים להצביע והצביעו בעצמם או באמצעות שלוח ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר וכן להעביר סמכויות הנתונות למנהל הכללי לסמכות הדירקטוריון, והכל לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין.

4.2.4. מינוי דירקטורים ותקופת כהונתם: הדירקטורים יבחרו מדי אסיפה שנתית ויכהנו במשרתם עד תום האסיפה השנתית הבאה וכל עוד לא כונסה אסיפה שנתית, אלא אם כן תתפנה משרתם קודם לכן בהתאם להוראות תקנון זה. הדירקטורים הנבחרים יכנסו לתפקידם החל בתום האסיפה בה נבחרו, אלא אם כן ייקבע מועד מאוחר יותר בהחלטה על מינוים. האסיפה הכללית רשאית, בכל עת, ברוב רגיל, לפטר דירקטור והיא רשאית להחליט באותה עת למנות אדם אחר במקומו. לדירקטור שפיטוריו על סדר יומה של האסיפה תינתן הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפניה. בכל אסיפה שנתית יחשבו הדירקטורים שמונו באסיפה השנתית הקודמת, כאילו פרשו ממשרתם. דירקטור פורש יוכל להיבחר מחדש. אסיפה מיוחדת של החברה רשאית למנות דירקטורים לחברה במקום דירקטורים שכהונתם הופסקה וכן בכל מקרה שמספר חברי הדירקטוריון פחת מהמינימום שנקבע בתקנון או על ידי האסיפה הכללית. כמו כן, אסיפה מיוחדת של החברה רשאית להפסיק כהונתו של דירקטור בכפוף להוראות חוק החברות. הוראות סעיף זה, לא יחולו על מינוי ומשך כהונתם של דירקטורים חיצוניים, אשר לגבי מספרם, כשירותם, מינויים ופקיעת כהונתם יחולו הוראות חוק החברות. למרות האמור בסעיף 230 לחוק החברות, לא תופסק כהונתו של דירקטור, אלא כמפורט בתקנון זה.

בנוסף, הדירקטוריון רשאי ברוב רגיל, למנות דירקטור או דירקטורים נוספים לחברה, אם לשם מילוי משרה שהתפנתה מכל סיבה שהיא ובין אם בתור דירקטור או דירקטורים נוספים ובלבד שמספר הדירקטורים לא יעלה על המספר המקסימאלי של חברי הדירקטוריון. כל דירקטור שנתמנה כך יכהן עד לאסיפה הראשונה שתתקיים לאחר מינויו, בנוסף, לדירקטורים שסיימו את כהונתם כאמור בסעיף זה לעיל. דירקטורים אלה יועמדו לבחירה מחדש ברוב רגיל באסיפה הכללית, אלא אם כן כהונתם הופסקה על פי דין.

¹ נכון למועד התשקיף לא נקבע רוב שאיננו רוב רגיל בתקנון החברה.

² רוב רגיל- רוב של יותר ממחצית מקולות בעלי המניות הרשאים להצביע והצביעו בעצמם או באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה, למעט נמנעים.

הדירקטורים הנבחרים (לרבות הדירקטורים החיצוניים) יכנסו לתפקידם החל בתום האסיפה הכללית בה נבחרו או במועד מינויים על ידי הדירקטוריון כאמור בסעיף זה לעיל, לפי הענין, אלא אם כן ייקבע מועד מאוחר יותר בהחלטה על מינויים.

4.2.5 מניין חוקי באסיפה כללית ויו"ר האסיפה: אין לפתוח בדיון באסיפה כללית אלא אם יהיה נוכח מנין חוקי בעת פתיחת האסיפה ובעת הדיון. כמניין חוקי יהווה בעל מניות, אחד או יותר, הנוכח בעצמו או באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה, והמחזיק או המייצג (או המחזיקים או המייצגים, היה ונכח יותר מבעל מניות אחד) לפחות חמישים ואחד אחוזים (51%) מזכויות ההצבעה בחברה.

חלפו שתיים מהמועד שנקבע לאסיפה ולא נמצא המניין החוקי, תידחה האסיפה ליום העסקים השלישי שלאחר יום האסיפה, לאותה השעה ולאותו מקום או ליום ושעה מאוחרים יותר או מקום אחר, כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות. החברה תודיע באמצעות דיווח מיידי על דחיית האסיפה ומועד קיום האסיפה הנדחית. לא נכח מנין חוקי באסיפה הנדחית כאמור לעיל, כמניין חוקי יהווה בעל מניות, אחד או יותר, הנוכח בעצמו באסיפה הנדחית או באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה, והמחזיק או המייצג (או המחזיקים או המייצגים, היה ונכח יותר מבעל מניות אחד) לפחות ארבעים אחוזים (40%) מזכויות ההצבעה בחברה, למעט אם האסיפה כונסה על פי דרישת בעלי מניות בהתאם לאמור בחוק החברות. לא נכח מנין חוקי באסיפה הנדחית, אשר כונסה על פי דרישת בעלי המניות, כאמור לעיל, יהווה בעל מניה אחד, לפחות, הנוכח בעצמו או באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה, באסיפה הנדחית, מנין חוקי.

יושב ראש הדירקטוריון יושב בראש כל אסיפה כללית, ובהעדרו, אחד משני סגן יושב ראש הדירקטוריון ובהעדר מי מהאמורים, יושב בראש האסיפה הכללית מי שמונה לכך על ידי הדירקטוריון. בהעדר יושב ראש כאמור, או אם לא הופיע לאסיפה כעבור שעה מהמועד שנקבע לאסיפה, יבחרו בעלי המניות הנוכחים באסיפה, בעצמם או באמצעות שלוח, באחד מהדירקטורים או מנושאי המשרה של החברה, הנוכחים בישיבה, כיושב ראש, או אם לא יהיה דירקטור או נושא משרה נוכח או שסירבו כולם לשבת בראש האסיפה, יבחרו באחד מבעלי המניות הנוכחים, או באחד מנושאי המשרה הנוכחים, לשבת בראש האסיפה.

ליושב ראש האסיפה לא יהיה קול נוסף או מכריע.

4.2.6 רוב באסיפה הכללית: החלטות באסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נדרש רוב אחר על פי דין או תקנון החברה³.

4.2.7 הצבעה בדירקטוריון: החברה לא קבעה בתקנונה הוראה המתנה על ההוראות בחוק החברות הקובעות, כי בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור וכי ההחלטות תתקבלנה ברוב רגיל. בנוסף, בהתאם להוראות חוק החברות, על פי התקנון אם היו הקולות שקולים בהחלטה בדירקטוריון, יהיה ליושב ראש הדירקטוריון, ובהעדרו לסגן יושב ראש הדירקטוריון או למי שנבחר לנהל את הישיבה, קול נוסף.

4.2.8 מתן פטור: החברה רשאית לפטור מראש ובדיעבד נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת זהירות כלפיה במידה המירבית המותרת על פי כל דין.

יצוין כי אין בהוראת הפטור בתקנון בכדי להגביל את החברה בכל דרך שהיא בהתקשרותה בחוזה לענין פטור של מי שאינם נושאי משרה בחברה, לרבות עובדים, קבלנים או יועצים של החברה שאינם נושאי משרה בה, או נושאי משרה בחברות אחרות. החברה תהיה רשאית להתקשר בחוזה לענין פטור, שיפוי וביטוח של נושאי משרה בחברות בשליטתה, חברות קשורות או חברות אחרות בהן יש לה ענין כלשהו,

³ ראו ה"ש 1, לעיל.

במידה המירבית המותרת על פי כל דין, ויחולו לענין זה ההוראות לעיל לענין פטור נושאי משרה בחברה, בשינויים המחוייבים.

יובהר כי ההתחייבות ביחס לפטור כאמור לנושא משרה יכול שתהיה בתוקף גם לאחר שנושא המשרה חדל מלכהן בחברה.

4.2.9. חלוקה: החברה לא התחייבה בתקנונה או לפי הסכם אחר שלא לבצע חלוקה במגבלות נוספות על הוראות הפרק השני לחלק השביעי לחוק החברות, למעט כמפורט ב: (1) שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), במסגרתו החברה התחייבה שלא לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, ככל שחלוקה כאמור תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה א'); (2) סעיף 5.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ולשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), אשר פורסמו ביום 8 בפברואר ו-3 בספטמבר 2015 (מס' אסמכתאות: 2015-01-027136 ו-2015-01-112788, בהתאמה) וכן במסגרת (3) סעיף 18.7 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2015, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 5 להלן. החלטת החברה על חלוקת דיבידנד, מניות הטבה או כל חלוקה אחרת, לרבות חלוקה שאינה מקיימת את מבחן הרווח הקבוע בחוק החברות, ותנאיהן תתקבל על ידי דירקטוריון החברה.

4.2.10. מיזוג: החברה לא התחייבה בתקנונה או לפי הסכם אחר להימנע מביצוע מיזוג בחברה או להתנות את ביצוע המיזוג כאמור בתנאים. יצוין, כי ביצוע מיזוג שאינו עומד בתנאים מסוימים ושלא בהסכמת המלווה הינו עילה לפרעון מיידי במסגרת: (1) סעיף 8.1.21 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') ולשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), אשר פורסמו ביום 8 בפברואר ו-3 בספטמבר 2015 (מס' אסמכתאות: 2015-01-027136 ו-2015-01-112788, בהתאמה); וכן במסגרת (2) הסכמי מימון מול גופים מוסדיים ובנקים, הכוללים סעיף מקובל בהסכמים כגון אלו.

פרק 5 – תיאור עסקי הקבוצה ופעילותה

5.1. בהתאם לתקנה 44(א1), 44(א) ותקנה 6 לתקנות פרטי תשקיף נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה, הדיווחים שפרסמה החברה כדלהלן:

מועד פרסום	מספר אסמכתא	נושא הדוח
23/03/2016	2016-01-012174	דוח תקופתי ושנתי לשנת 2015.
23/03/2016	2016-01-012177	מצבת התחייבויות החברה ליום 31.12.15 לפי מועדי פרעון.
23/03/2016	2016-01-012186	מצגת למשקיעים- עברית
23/03/2016	2016-01-012243	חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך 400 מיליון ש"ח.
23/03/2016	2016-01-012291	מינוי דירקטור- מנחם עינן
23/03/2016	2016-01-012312	מצבת הנהלה ונושאי משרה ליום 23.3.16
23/03/2016	2016-01-012315	אישור מענק בגין שנת 2015 למנכ"ל החברה
27/03/2016	2016-01-014163	הסכם מותלה לרכישת בית דיור מוגן ומרכז מסחרי ברעננה.
29/03/2016	2016-01-016773	The Azrieli Foundation פועלת למכירת חלק ממניותיה בחברה.
29/03/2016	2016-01-017358	דוח דירוג של מעלות בקשר עם הלוואה פרטית שבכוונת החברה ליטול.
30/03/2016	2016-01-018678	The Azrieli Foundation הודיעה כי בכוונתה למכור מניות בכמות המהווה כ-5% ממניות החברה.
03/04/2016	2016-01-023424	שינוי בהחזקותיה של The Azrieli Foundation.
03/04/2016	2016-01-023433	הושלמה עסקה במסגרתה נמסרה לחברה החזקה במגרש ידיעות אחרונות.
07/04/2016	2016-01-043786	מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה ליום 31.3.2016
13/04/2016	2016-01-048331	קבלת אישור הממונה על ההגבלים העסקיים לרכישת בית דיור מוגן ומרכז מסחרי ברעננה.
14/04/2016	2016-01-048550	הושלמה העסקה לרכישת מלוא זכויות הבעלות בנכס מקרקעין הממוקם באזור התעשייה בחולון.
14/04/2016	2016-01-048793	הסכם של גרנית הכרמל עם צד שלישי למכירת החזקותיה בסונול ישראל בע"מ.
26/04/2016	2016-01-055675	בקשה לאישור הסכם פשרה בבקשה לאישור תובענה ייצוגית.
02/05/2016	2016-01-057004	התקשרות בהסכם עם גוף מוסדי לקבלת הלוואה בסך 550 מיליון ש"ח.
02/05/2016	2016-01-057553	התקשרות בהסכם אשראי עם גוף מוסדי לקבלת הלוואה בסך 300 מיליון ש"ח.
03/05/2016	2016-01-057901	התקשרות בהסכם לרכישת פעילות בתחום המסחר האלקטרוני.
05/05/2016	2016-01-059647	הגשת הסכם פשרה לבית המשפט בקשר עם תביעה ייצוגית.

5.2 חברות בת של החברה וחברות קשורות

5.2.1 פרטים אודות השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 :

לפרטים בדבר רווח (הפסד) לפני מס והכנסות שנתקבלו על ידי החברה מחברות בנות וקשורות מהותיות, המוחזקות במישרין או בעקיפין על ידי החברה, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 13 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לשנת 2014, כפי שפורסם (דוח מתקן) ביום 7 במאי 2015 (מס' אסמכתא : 2015-01-015303) הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

5.2.2 פרטים אודות השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 :

לפרטים בדבר רווח (הפסד) לפני מס והכנסות שנתקבלו על ידי החברה מחברות בנות וקשורות מהותיות, המוחזקות במישרין או בעקיפין על ידי החברה, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 13 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לשנת 2015, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

5.3 למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, נכון למועד התשקיף אין מחזיקים (שאינם חברות בקבוצה) בלמעלה מ-25% מהון המניות המונפק או מכוח ההצבעה או מהסמכות למנות דירקטורים בחברות בת מהותיות של החברה ובחברות קשורות מהותיות של החברה.

פרק 6 - ניהול החברה

6.1 דירקטוריון החברה

לפרטים בדבר הדירקטורים של החברה ראו תקנה 26 לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2015, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 5 לעיל.

6.2 נושאי משרה בכירה אחרים (שאינם דירקטורים)

לפרטים בדבר נושאי משרה בכירה בחברה ראו תקנה 26א לחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2015, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 5 לעיל.

6.3 מורשה חתימה עצמאי

נכון למועד התשקיף, לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

6.4 הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון

לפרטים בדבר הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה ראו הפרק הרביעי לתקנון ההתאגדות של החברה כפי שתוקן על ידי החברה ביום 15 באוגוסט 2011, ופורסם ביום 17 באוגוסט 2011, שתוכנו מובא בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 4 לעיל.

לפרטים אודות הסדרים הקבועים בתקנון החברה ביחס להוראות מסוימות בחוק החברות ראו סעיף 4.2 לתשקיף מדף זה.

6.5 הסדרי ביטוח, פטור ושיפוי

לפרטים אודות הסדרי ביטוח, הפטור והשיפוי החלים על נושאי המשרה והדירקטורים בחברה ראו ביאור 37 לדוחות הכספיים לשנת 2015, הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה, במסגרת פרק 8 להלן.

6.6 פרטים נוספים

6.6.1 משרדה הרשום של החברה

מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

6.6.2 עורכי הדין של החברה לצורך התשקיף

גרוס, קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג ושות', עורכי דין, ממרכז עזריאלי 1, תל אביב.

6.6.3 רואי החשבון של החברה

בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון.

פרק 7 - בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה

7.1 תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה

7.1.1. סיכום תגמולים¹ לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה :

7.1.1.1 פרטים אודות השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014 :

לפרטים בדבר חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, ובדבר בעלי עניין אחרים אשר קיבלו תגמולים מהחברה או חברה בשליטתה בקשר עם שירותים כבעלי תפקיד בחברה או בחברה בשליטתה, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014, ראו הפירוט הניתן במסגרת סעיף 1 (תקנה 21) לחלק ה' לדוח התקופתי לשנת 2014, כפי שפורסם (דוח מתקף) ביום 7 במאי 2015 (מס' אסמכתא 015303-01-2015) הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה (להלן: "חלק ה' לדוח התקופתי לשנת 2014").

7.1.1.2 פרטים אודות השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 :

לפרטים בדבר חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, ובדבר בעלי עניין אחרים אשר קיבלו תגמולים מהחברה או חברה בשליטתה בקשר עם שירותים כבעלי תפקיד בחברה או בחברה בשליטתה, בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015, ראו הפירוט הניתן במסגרת סעיף 1 (תקנה 21) לחלק ה' לדוח התקופתי לשנת 2015, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 5 לעיל.

7.1.1.3 גמול דירקטורים

לפירוט אודות מדיניות התגמול לדירקטורים בחברה, 2015, ראו הפירוט הניתן במסגרת סעיף 1 (תקנה 21) לחלק ה' לדוח התקופתי לשנת 2015, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 5 לעיל.

7.2 עסקאות עם בעל שליטה

7.2.1. לפרטים אודות בעלי השליטה בחברה במועד התשקיף, ראו סעיף 3.3 לעיל.

7.2.2. לפרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות בין בעלי השליטה בחברה לבין מי מחברות הקבוצה, או עסקה של מי מחברות הקבוצה עם צד ג' שלבעל השליטה היה עניין אישי באישורה, אשר בהן התקשרה החברה במהלך השנתיים שקדמו למועד התשקיף או שהינן בתוקף במועד התשקיף ראו :

7.2.2.1. הפירוט הניתן במסגרת סעיף 2 (תקנה 22) לחלק ה' לדוח התקופתי לשנת 2014, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת סעיף 7.1.1.4 לעיל.

¹ "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד.

7.2.2.2. הפירוט הניתן במסגרת סעיף 2 (תקנה 22) לחלק ה' לדוח התקופתי לשנת 2015, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 5 לעיל.

7.2.3. לפרטים בדבר הליך רה ארגון ובדבר הסדר לתיחום פעילות עם אחת מבעלות השליטה בחברה, גבי דנה עזריאלי, ראו סעיף 3 לחלק ה' לדוח התקופתי לשנת 2015, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה במסגרת פרק 5 לעיל.

7.3. החזקת ניירות ערך על-ידי בעלי ענין

7.3.1. לפרטים אודות החזקות בעלי ענין בחברה בניירות הערך של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2015, וליום 13 בינואר 2015, ראו סעיף 3.2.3 לעיל.

7.3.2. למיטב ידיעת החברה, החזקות בעלי העניין ו/או נושאי המשרה הבכירה בחברה בניירות הערך של חברות בנות ו/או קשורות של החברה ביום 3 במאי 2016 וב-3 במאי 2015, הינן כדלקמן:

שם בעל העניין/נושא משרה בכירה	שם הנייר	מס' נייר ערך בבורסה	כמות ניירות ערך ליום 3 במאי 2016	כמות ניירות ערך ליום 3 במאי 2015
Nadav Investments Inc.	מגדלי מרכז עזריאלי (יזום וניהול) בע"מ	-	1	1
Nadav Investments Inc.	חניון מרכז עזריאלי בע"מ	-	1	1
קרן עזריאלי ישראל (ע"ר)	קנית השלום השקעות בע"מ	-	0	1

פרק 8 – דוחות כספיים

8.1. בהתאם לתקנות 60ב(א) ו-60ד לתקנות פרטי תשקיף, נכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה:

דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, כפי שפורסמו על ידי החברה ביום 23 במרס 2016 במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2015, (מספר אסמכתא: 012174-01-2016), וכן הדוח על המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2015, בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, לרבות דוח הביקורת של רואה החשבון המבקר של החברה והערכת שווי, שצורפו לדוחות כספיים אלו. לתשקיף זה מצורף מכתב ההסכמה של רואה החשבון המבקר להכללת דוח הביקורת האמור וכן מכתב הסכמה של מעריך השווי להכללת הערכת השווי האמורה בתשקיף זה.

8.2. להלן דוח אירועים (כהגדרתו בתקנה 60ב(ב) ו-56א לתקנות פרטי תשקיף), המתייחס לתקופה שהחל ממועד חתימת דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ועד ליום 9 במאי 2016.

דוח אירועים:

מאז מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 (אשר נחתמו ביום 22 במרס 2016 ופורסמו ביום 23 במרס 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-012174) ועד למועד דוח זה, לא אירעו אירועים מהותיים, כהגדרת מונח זה בתקנה 56 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף-מבנה וצורה, התשכ"ט-1969, למעט כמפורט להלן:

1. בהמשך לאמור בביאור 14 (ז) לדוח הכספי לשנת 2015, ביום 23 במרס 2016, בסמוך לאחר פרסום הדוח הכספי לשנת 2015, קיבלה החברה את אישור הממונה על ההגבלים העסקיים לביצוע עסקה לרכישת מלוא זכויות הבעלות של לודז'יה רוטקס השקעות בע"מ, בנכס מקרקעין באזור התעשייה חולון. ביום 13 באפריל 2016 הושלמה העסקה בהתאם להוראות ההסכם. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 23 במרץ 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-012798) ומיום 14 באפריל 2016 מס' אסמכתא: 2016-01-048550).
2. ביום 23 במרץ 2016, התקשרה חברת בת של החברה עם צדדים שלישיים לא קשורים בהסכם מותלה לרכישה של 100% ממניות חברה פרטית שהיא תאגיד מדווח המחזיקה ומנהלת את "אחוזה בית", בית דיר מוגן ואת "פארק מול" מרכז מסחרי ברעננה בתמורה של 55 מיליון ש"ח. ביום 13 באפריל 2016 הודיעה הממונה על ההגבלים העסקיים על הסכמתה לביצוע העסקה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 27 במרץ 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-014163) ומיום 13 באפריל 2016 מס' אסמכתא: 2016-01-048331).
3. ביום 31 במרץ 2016 מכרה קרן עזריאלי קנדה (Azrieli Foundation), בעלת ענין בחברה, מניות בחברה מחוץ לבורסה למשקיעים שאינם בעלי עניין בחברה. לאור האמור מחזיקה קרן עזריאלי קנדה (Azrieli Foundation) 8.55% בכח ההצבעה ובהון של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 29 במרץ 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-016773) מיום 30 במרץ 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-018678) ומיום 3 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-023424).
4. בהמשך לאמור בביאור 14 (ו) לדוח הכספי לשנת 2015, ביום 31 במרץ 2016, הושלמה העסקה ונמסרה לחברה החזקה במגרש ידיעות אחרונות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 3 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-023433).
5. בהמשך לאמור בביאור 10 (ה) לדוח הכספי לשנת 2015, ביום 14 באפריל 2016, התקשרה גרנית הכרמל עם Israel Oil & Gas Fund L.P. שותפות מוגבלת שהתאגדה בישראל ואשר השותף הכללי בה (GP) בשליטת מר דוד ויסמן, בהסכם למכירת מלוא החזקותיה של גרנית הכרמל (100%) בחברת סונוול ישראל בע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 14 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-048793).
6. בהמשך לאמור בביאור 33(1) לדוח הכספי לשנת 2015, ביום 14 באפריל 2016, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לאישור הסכם פשרה ולמתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה אשר נחתם בענין תובענה ובקשה לאישור תובענה כייצוגית שהגיש המבקש נגד החברה וחברה בת של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 26 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-055675).
7. ביום 1 במאי 2016 התקשרה החברה בהסכם אשראי עם גוף מוסדי, שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, להעמדת הלואה בסך 550 מיליון ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן, בריבית שנתית (שתיקבע סמוך לפני מועד העמדת ההלוואה) בשיעור של 1.4% נכון לאותו מועד (הריבית מחושבת בשיעור השווה לריבית על אג"ח ממשלתי צמוד למח"מ דומה בתוספת 1.5%). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 2 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-057004).

8. ביום 2 במאי 2016 התקשרה החברה בהסכם אשראי עם גוף מוסדי, שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, להעמדת הלוואה בסך 300 מיליון ש"ח, שתיפרע (ריבית וקרן) בתום שישה חודשים ממועד העמדתה. ההלוואה נושאת ריבית שקלית בגובה ריבית פריים מינוס 0.1%. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 2 במאי 2016 (מס' אסמכתא : 2016-01-057553).
9. ביום 2 במאי 2016 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (בהקמה) בהסכם עם חברת בי2 נטוורקס בע"מ, שהיא חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב לרכישת פעילותה של המוכרת בתחום המסחר האלקטרוני (eCommerce). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 3 במאי 2016 (מס' אסמכתא : 2016-01-057901).
10. בהמשך לאמור בביאור 33 ב(3) לדוח הכספי לשנת 2015, ביום 4 במאי 2016, הוגש לבית המשפט המחוזי בלוד הסכם פשרה חתום על ידי חברה נכדה של החברה ועל ידי התובעים הייצוגיים בת.צ. 11-02-53368 ובת.צ. 38620-11-11, אשר לפיו תשיב החברה הנכדה ללקוחות הדלקן המוגדרים בהסכם הפשרה האמור, סכומים שאינם עולים על הסכום המופרש בדוחות הכספיים בגין שתי תביעות אלה. יצוין, כי הפשרה טעונה אישור בית המשפט המחוזי. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 5 במאי 2016 (מס' אסמכתא : 2016-01-059647).

יובל ברונשטיין, מנכ"ל

דנה עזריאלי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 9 במאי 2016

לכבוד
הדירקטוריון של קבוצת עזריאלי בע"מ
עזריאלי 1
תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון : תשקיף מדף של קבוצת עזריאלי בע"מ (להלן – החברה)
המיועד להתפרסם ביום 10 במאי 2016

1. מכתב זה ניתן לפי בקשת החברה בקשר לתשקיף מדף העומד להתפרסם ביום 10 במאי 2016 ואשר יכלול את נתוני החברה ופרטים בקשר אליה.
 2. הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה), בתשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:
- (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 22 במרץ 2016 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015.
 - (2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 22 במרץ 2016 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.
 - (3) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 22 במרץ 2016 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים בדצמבר 2015 ו-2014 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015 לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

9 במאי 2016

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101 ת.ד. 16593
תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד חיפה	משרד ירושלים	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד רמת-גן	טריגר פורסייט	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ח. 45396 ירושלים, 9145101	אלמוות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	הרקון 6 רמת-גן, 5252183	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הסיבים 7 ת.ד. 7796 פתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-elat@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@tfc.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info-seker@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

10.5.2016

מספרנו: 14-3415 ר

לכבוד

קבוצת עזריאלי בע"מ

הנדון: הסכמה להכללה בתשקיף מדף של קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה")

אנו מסכימים שחוות דעתנו מיום 14.3.2016, שכותרתה "שומת מקרקעין מקיפה – מרכז עזריאלי, מרכז עזריאלי 1, תל אביב", כפי שצורפה לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2015 (אשר פורסמו על ידי החברה ביום 23.3.16 מס' אסמכתא: 2016-01-012174), תיכלל, בדרך של הפניה, בתשקיף המדף של קבוצת עזריאלי בע"מ שיפורסם בחודש מאי 2016. בנוסף, אנו נותנים בזאת הסכמתנו לצרף את מכתבנו זה לתשקיף המדף.

בכבוד רב,



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316

www.shamaot.com

פרק 9 - פרטים נוספים

9.1. חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

GKH
משרד עורכי דין | גרוס • קלינהנדלר • חודק
הלוי • גרינברג ושות'

תל אביב, 10 במאי 2016

לכבוד
קבוצת עזריאלי בע"מ
מרכז עזריאלי 1
תל אביב

ג.א.נ.,

הנדון: קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה") - תשקיף המדף של החברה מיום 10 במאי 2016 ("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,

איה יופה, עו"ד יובל אדן, עו"ד טל גת, עו"ד
גרוס, קלינהנדלר, חודק, הלוי, גרינברג ושות'

ירושלים
רח' שמואל הנגיד 1
ירושלים, 94592, ישראל
טל: 02-6232683
פקס: 02-6236082

תל אביב
מרכז עזריאלי 1
תל-אביב 67021, ישראל
טל: 03-6074444
פקס: 03-6074422
law@gkh-law.com www.gkhlaw.com

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

בשנתיים שקדמו לתשקיף לא התבצעה כל הקצאה של ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים.

9.3. עיון במסמכים

העתק מתשקיף זה, ומכל דו"ח, חוות דעת או אישור הכלולים או הנזכרים בו וכן ממסמכי ההתאגדות של החברה וכל דו"ח 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 ו/או עומדים לעיון במשרדה הרשום של החברה, בשעות העבודה המקובלות ובתיאום מראש.

פרק 10 - חתימות

החברה:

קבוצת עזריאלי בע"מ

הדירקטורים:

דנה עזריאלי

ניב אחיטוב

יוסף צ'חנובר

אורן דרור

ציפורה כרמון

מנחם עינן

אפרים הלוי
