



קבוצת עזריאלי

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, וכן כל נייר ערך אחר שעל-פי הדין יהיה ניתן להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (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 (להלן: “הבורסה”), כפי שיהיו באותה עת.

להלן יובאו בתמצית גורמי הסיכון בעלי השפעה גדולה על עסקי החברה: גורמי סיכון מקרו כלכליים ופיננסיים: (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 החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות לה (להלן: “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 והקניונים של הקבוצה, באזורים מתוחים ובכלל, והן בהיבט של ביקוש שטחי השכרה, מחסור בכוח אדם בענף הבנייה, התייקרויות בעלויות הבניה וכו'. 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 חרפת 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-9.2 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2018 כפי שפורסם ביום 20 במרץ 2019 (אסמכתא: 01-2019-024283) (להלן: “הדוח התקופתי לשנת 2018”), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

לפרטים אודות גורמי סיכון נוספים בעלי השפעה על החברה, ראו סעיף 28 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2018, אשר נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

נכון למועד התשקיף, החברה מדורגת על ידי סטנדרד & פורס מעלות בע"מ (להלן: “מעלות”), בדירוג AA+/STABLE/IL-1+ אגרות החוב של החברה (סדרות ב'-ג') בדירוג AA+ יציב, וניירות הערך המסחריים של החברה בדירוג +1-IL. כמו כן, אגרות החוב (סדרות ד'-ו') של החברה מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג Aa1.il באופק יציב.

לפרטים אודות מגבלות שנטלה על עצמה החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 4.2.11 לפרק 4 לתשקיף זה.

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

תאריך תשקיף המדף: 8 במאי 2019

תוכן עניינים

עמוד

1-א	מבוא	.1
1-א	1.1 כללי	
2-א	1.2 היתרים ואישורים	
2-א	1.3 הון מניות החברה	
2-א	1.4 מרכיבי ההון העצמי של החברה	
3-א	1.5 אגרות החוב של החברה הנמצאות במחזור	
1-ב	הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף	.2
1-ג	הון החברה	.3
1-ג	3.1 הון החברה - כללי	
1-ג	3.2 התפתחות הון החברה	
1-ג	3.4 בעלי השליטה בחברה	
1-ד	הזכויות הנלוות למניות הקיימות של החברה	.4
1-ד	4.1 הזכויות הנלוות למניות	
1-ד	4.2 הסדרים שנקבעו בתקנון בהתאם להוראות מסוימות בחוק החברות	
1-ה	תיאור עסקי הקבוצה ופעילותה	.5
1-ה	5.1 פרטים אודות תיאור עסקי החברה	
1-ה	5.2 חברות בת של החברה וחברות קשורות	
1-ה	5.3 דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה	
1-ו	ניהול החברה	.6
1-ו	6.1 הדירקטורים של החברה	
1-ו	6.2 נושאי משרה בכירה	
1-ו	6.3 מורשה חתימה עצמאי	
1-ו	6.4 הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון	
1-ו	6.5 פרטים נוספים	
1-ז	בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בחברה	.7
1-ז	7.1 תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה בשנת 2017	
7-ז	7.2 תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה בשנת 2018	
7-ז	7.3 קבלת תגמול או התחייבות לתגמול בקשר עם פרסום התשקיף	
7-ז	7.4 עסקאות עם בעל שליטה	
9-ז	7.5 החזקת ניירות ערך על-ידי בעל ענין ונושאי משרה בכירה	
1-ח	דוחות כספיים	.8
1-ח	8.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה	
1-ח	8.2 הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה	
1-ח	8.3 דוח אירועים	
1-ט	פרטים נוספים	.9
1-ט	9.1 חוות דעת עורך דין	
2-ט	9.2 הקצאת ניירות ערך, בשנתיים שקדמו למועד התשקיף, שלא בתמורה מלאה במזומנים	
2-ט	9.3 עיון במסמכים	
1-י	חתימות	.10

קבוצת עזריאלי בע"מ

(החברה)

1 | מבוא

1.1 כללי

החברה התאגדה ביום 6 בינואר 1983, כחברה פרטית מוגבלת במניות על פי דיני מדינת ישראל, בשם קנית - ניהול השקעות ופיננסים 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. המסחר במניותיה של החברה בבורסה החל ביום 7 ביוני 2010.

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

גרנית" או "גרנית הכרמל"	גרנית הכרמל השקעות בע"מ.
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
"הדוח התקופתי לשנת 2018"	הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, שפרסמה החברה ביום 20 במרץ 2019, אסמכתא: 01-024283-2019, אשר חלקים ממנו נכללים בתשקיף על דרך ההפניה.
"החברה"	קבוצת עזריאלי בע"מ.
"התשקיף" או "תשקיף המדף"	תשקיף מדף זה.
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999.
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
"מועד התשקיף"	סמוך למועד פרסום תשקיף מדף זה.
"נדב השקעות"	Nadav Investments Inc., חברה פרטית שהתאגדה על פי הדין הקנדי, הנמצאת בבעלות ובשליטה מלאה של עזריאלי החזקות.
"עזריאלי החזקות"	Azrieli Holdings Inc., חברה פרטית שהתאגדה לפי הדין הקנדי, המחזיקה במלוא הון המניות של נדב השקעות.
"קבוצת עזריאלי" או "הקבוצה"	החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות לה.
"קרן עזריאלי ישראל"	עמותת קרן עזריאלי (ישראל) (ע"ר), עמותה רשומה בישראל.
"קרן עזריאלי קנדה"	The Azrieli Foundation, קרן קנדית ציבורית רשומה למטרות צדקה.

1.2 היתרים ואישורים

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

ניירות ערך בהתאם לתשקיף המדף יוצעו לציבור בפועל על פי דוח/ות הצעת מדף בו/בהם ישלמו פרטים מיוחדים לאותה הצעה ואשר יוגשו/ו 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 התשקיף קיבלה החברה מהבורסה את אישורה העקרוני לרישום למסחר של ניירות הערך, אשר יוצעו, ככל שיוצעו, באמצעות 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 שיוצעו על-פי תשקיף המדף באמצעות דוח הצעת מדף, ככל שיוצעו, 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 מדף 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 דוח הצעת מדף כאמור.

1.3 הון מניות החברה

הון המניות הרשום, המונפק והנפרע של החברה (בש"ח) ליום 7 במאי 2019 הינו כמפורט להלן:

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

1.4 מרכיבי ההון העצמי של החברה

מרכיבי ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הינם כמפורט להלן:

הון מניות נפרע	במיליוני ש"ח
18	
פרמיה	2,518

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

634	קרנות הון
13,907	עודפים
17,077	סך הכל הון עצמי המיוחס לבעלי מניות
44	זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה
17,121	סך הכל הון עצמי

1.5 אגרות החוב של החברה הנמצאות במחזור

לפרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה ושהינן במחזור נכון למועד התשקיף, ראו נספח ד' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב) לחלק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי לשנת 2018, אשר המידע הכלול בו נכלל בתשקיף על דרך ההפניה.

2 | הצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף

על פי תשקיף המדף, יכול שיוצעו לציבור על פי דוח הצעת מדף מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת 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, ניירות ערך מסחריים וכן, כל נייר ערך אחר שעל-פי הדין יהיה ניתן להנפיקו מכוח תשקיף מדף במועד הרלוונטי (להלן ביחד: "ניירות הערך").

הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף תיעשה בהתאם להוראות סעיף 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.

3.1 הון החברה- כללי

הון המניות של החברה מורכב ממניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "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. 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. בשלוש השנים שקדמו למועד התשקיף לא חל כל שינוי בהונה המונפק והנפרע של החברה.

3.2.3 החזקות בעלי עניין

לפרטים, לפי מיטב ידיעת החברה ומנהליה, אודות החזקותיהם של בעלי עניין בחברה בניירות הערך של החברה במועד התשקיף, ראה דוח מידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה של החברה שפורסם ביום 10 באפריל 2018 (אסמכתא: 01-036073-2018), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה (להלן: "דוח מצבת החזקות").

3.3 בעלי השליטה בחברה

למועד התשקיף, שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה דוח מצבת החזקות הנכלל בתשקיף על דרך ההפניה.

4 | הזכויות הנלוות למניות הקיימות של החברה

4.1 הזכויות הנלוות למניות

לפרטים בדבר הזכויות הנלוות למניות החברה, ראו נוסח תקנון ההתאגדות של החברה כפי שפורסם על ידי החברה ביום 6 באוקטובר 2016 (אסמכתא: 01-060741-2016) (להלן: "התקנון"), שתוכנו מובא בתשקיף על דרך של הפניה.

תקנון החברה כולל, בין היתר, את ההוראות הבאות ביחס לזכויות הנלוות למניות החברה:

ההוראות	הסעיף/ים בתקנון
פרטים בדבר התנאים והשיעורים להשתתפות בחלוקת דיבידנד ומניות הטבה	28
הזכויות להשתתפות בחלוקת רכוש החברה בעת פירוקה	35
הזכות למינוי דירקטורים	19.2-19.3
זכויות לקבלת הודעות על אסיפות בעלי מניות החברה, לרבות זכות השתתפות והצבעה בהן והמניין החוקי הדרוש בהן	15-18
העברת מניות בחברה	10, 8.1
התנאים לשינוי הזכויות הנלוות אל מניות החברה	17.1, 6

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 מההוראות 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 בין האורגנים לפי התקנון: 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

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.

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 משרתם. דירקטור פורש יכול 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.

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: 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 שעתיים 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 מידי על דחיית האסיפה ומועד קיום האסיפה הנדחית.

4.2.6 מניין חוקי באסיפה נדחית: 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.

4.2.7 יושב ראש אסיפה כללית: יושב ראש הדירקטוריון ישב בראש כל אסיפה כללית, ובהעדרו, אחד משני סגן יושב ראש הדירקטוריון ובהעדר מי מהאמורים, ישב 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.

4.2.8 רוב באסיפה כללית: החלטות באסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נדרש רוב אחר על פי דין או התקנון³.

4.2.9 הצבעה בדירקטוריון וקבלת החלטות: 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,

³ ראו ה"ש 1, לעיל.

בהתאם להוראות התקנון, אם היו הקולות שקולים בהחלטה בדירקטוריון, יהיה ליושב ראש הדירקטוריון, בהעדרו לסגן יושב ראש הדירקטוריון או למי שנבחר לנהל את הישיבה, קול נוסף.

4.2.10 **הסמכה למתן 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, בכפוף לכך שהפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או נושא משרה בחברה, ענין אישי בה.

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

4.2.11 **חלוקה:** החברה לא התחייבה בתקנון או לפי הסכם אחר שלא לבצע חלוקה במגבלות נוספות על הוראות הפרק השני לחלק השביעי לחוק החברות, למעט כמפורט בסעיף 5.6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') ולשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), אשר צורפו לדוחות הצעת המדף שפורסמו בימים 21 ביוני 2015, 3 בספטמבר 2015, 5 ביולי 2016 ו-20 בינואר 2019 (אסמכתאות: 2015-01-052971, 2015-01-112788 ו-2015-01-112788, 2016-01-075079 ו-2019-01-006388), בהתאמה, הנכללים בתשקיף על דרך ההפניה.

4.2.12 **החלטה על חלוקת דיבידנד:** החלטת החברה על חלוקת דיבידנד, לרבות חלוקה שאינה מקיימת את מבחן הרווח הקבוע בחוק החברות, ותנאיה תתקבל על ידי דירקטוריון החברה.

4.2.13 **מיזוג:** החברה לא התחייבה בתקנון 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 לפירעון מיידי במסגרת: (1) סעיף 8.1.21 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב'), לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') ולשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), אשר צורפו לדוחות הצעת המדף שפורסמו בימים 21 ביוני 2015, 3 בספטמבר 2015, 5 ביולי 2016 ו-20 בינואר 2019 (אסמכתאות: 2015-01-052971, 2015-01-112788, 2015-01-112788 ו-2019-01-006388), בהתאמה, הנכללים בתשקיף על דרך ההפניה; (2) הסכמי מימון מול גופים מוסדיים ובנקים, הכוללים סעיף מקובל בהסכמים כגון אלו.

תיאור הוראות התקנון בנושאים המנויים 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 או בחוק ניירות ערך או בכל תקנה מכוחם, יגברו ההוראות האמורות על הוראות התקנון.

5 | תיאור עסקי הקבוצה ופעילותה

5.1 פרטים אודות תיאור עסקי החברה

בהתאם לתקנות 44(א) ו-6 לתקנות פרטי תשקיף, תיאור עסקי החברה נכלל בתשקיף על דרך ההפניה לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2018.

לשינויים וחידושים מהותיים בקשר עם עסקי החברה, שחלו לאחר מועד חתימתם של הדוחות הכספיים לשנת 2018 ועד למועד התשקיף, ראו דוח אירועים המצורף לפרק 8 לתשקיף.

5.2 חברות בת של החברה וחברות קשורות

5.2.1 לרשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2018, ראו נספח א' לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

5.2.2 לפרטים בדבר שינויים שחלו בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות במישרין ובעקיפין, ראו תקנה 12 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

5.2.3 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 2017, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 13 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2017, כפי שפורסם ביום 21 במרץ 2018 (אסמכתא: 01-027244-2018), הנכלל בתשקיף על דרך ההפניה.

5.2.4 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 2018, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 13 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בתשקיף על דרך ההפניה.

5.2.5 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.

5.3 דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

בהתאם לתקנות 44(א) ו-6 לתקנות פרטי תשקיף, דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה נכלל בתשקיף על דרך ההפניה לחלק ב' (דוח הדירקטוריון) בדוח התקופתי לשנת 2018.

6.1 הדירקטורים של החברה

לפרטים בדבר הדירקטורים של החברה, נכון למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2018, ראו תקנה 26 לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בתשקיף על דרך ההפניה.

6.2 נושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר נושאי משרה בכירה אחרים בחברה (שאינם דירקטורים) ראו תקנה 26א לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בתשקיף על דרך ההפניה.

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 שפורסם על ידי החברה ביום 6 באוקטובר 2016 (אסמכתא: 2016-01-060741), שתוכנו מובא בתשקיף על דרך ההפניה.

6.5 פרטים נוספים

6.5.1 משרדה הרשום של החברה
מרכז עזריאלי 1, תל אביב.

6.5.2 עורכי הדין של החברה לצורך התשקיף
ברנע, ג'פה, לנדה ושות', משרד עורכי דין, מרחוב הרכבת 58, תל אביב.

6.5.3 רואי החשבון של החברה
בריטמן אלמגור זהר ושות', רואי חשבון, ממרכז עזריאלי 1, תל אביב.

7 | בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בחברה

7.1 תגמולים¹ לבעלי ענין ונושאי משרה בכירה בשנת 2017

7.1.1 התגמולים כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה בשנת 2017 לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד שבשליטתו, בקשר עם כהונתם בתאגיד או בתאגיד בשליטתו, הינם כדלקמן (במונחי עלות שנתית לתאגיד, באלפי ש"ח, לתקופה של שניים עשר החודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (כמפורט בתוספת השישית לתקנות הדיווחים):

תגמולים				פרטי מקבל התגמולים			
סה"כ	אחר	מענק	דמי ניהול (א)	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
4,507	(ד)197	1,500	2,810	(ב)	*100%	יו"ר דירקטוריון פעיל	(1) דנה עזריאלי
5,181	(ג)325	941	3,916	---	100%	מנכ"ל החברה	(2) יובל ברונשטיין
3,774	-	724	3,050	---	100%	משנה למנכ"ל וראש תחום הקניונים	(3) ארנון תורן
2,663	-	525	2,138	---	100%	מנכ"ל סופרגז חברה ישראלית לגז בע"מ	(4) אייל חנקין
2,530	-	486	2,044	---	100%	סמנכ"לית כספים	(5) אירית סקלר-פילוסוף

* מובהר, כי הגב' דנה עזריאלי רשאית להמשיך בביצוע פעולות נוספות, לרבות פעילויות פילנתרופיות בהן היא מעורבת, מעת לעת, ובלבד שביצוען לא יפגע במילוי תפקידה בחברה.

- (א) רכיב דמי הניהול כולל את הרכיבים הבאים: עלות דמי ניהול חודשיים ו/או עלות שכר חודשית, זכויות סוציאליות, הפרשות סוציאליות ונלוות כמקובל, החזקת רכב והחזר הוצאות תקשורת ואחרות.
 (ב) לפרטים אודות השליטה בחברה למועד תשקיף מדף ראה סעיף 3.3 לפרק 3 לתשקיף מדף זה.
 (ג) משקף הוצאה בשנת 2017 בגין עדכון ההסתגלות.
 (ד) תיקון מענק שנים קודמות.

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.

(1) גב' דנה עזריאלי

החל מחודש יולי 2014, מכהנת גב' דנה עזריאלי כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. הסכם הניהול של הגב' דנה עזריאלי כיו"ר דירקטוריון החברה (להלן בסעיף זה: "הסכם הניהול"), אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 28 בדצמבר 2014, ונכנס לתוקפו ביום 1 בינואר 2015. ביום 6 באוקטובר 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 22 באוגוסט 2016 ו-24 באוגוסט 2016, בהתאמה) את הארכת תוקפו של הסכם הניהול של הגב' דנה עזריאלי כיו"ר דירקטוריון החברה לשלוש שנים נוספות החל ממועד אישור האסיפה כאמור (אסמכתא: 2016-01-060735). יודגש כי אין כל שינוי בתנאי ההתקשרות של ההסכם שאושר בחודש אוקטובר 2016, לבין ההסכם שאושר בחודש דצמבר 2014. בהתאם להסכם הניהול, שירותי הניהול יוענקו לחברה על ידי הגב' דנה עזריאלי באמצעות חברה בבעלותה המלאה של הגב' דנה עזריאלי (להלן בסעיף זה: "חברת הניהול"), במסגרת השירותים שתעניק חברת הניהול, תשמש הגב' דנה עזריאלי כיו"ר פעיל של דירקטוריון החברה בהיקף משרה מלאה (100%) ותעניק לחברה באמצעות חברת הניהול את השירותים הבאים: יו"ר האקזקוטיוו של הנהלת החברה, פיקוח על יישום החלטות אסטרטגיות, גיבוש החלטות עסקיות וניהוליות בקשר עם יזום וניהול נכסי החברה, פיתוח עסקי, מימון ותקציב, יעדים ובחינת תחומי פעילות חדשים, מתן יעוץ ניהולי ומקצועי שוטף להנהלת החברה ולמנהלי תחומי הפעילות העיקריים, פיקוח, ליווי וניתוח הזדמנויות עסקיות והובלת רכישות בארץ ובחו"ל, פיקוח על פרויקטים קיימים ומעקב אחר התקדמותם, פיקוח על ייזום והקמה ועל הפיתוח העסקי בחו"ל, אחריות על התווית קשרי הקהילה של החברה וייצוגה בכנסים בארץ ובחו"ל (להלן בסעיף זה: "שירותי הניהול"). בתמורה לשירותי הניהול תשלם החברה לגב' דנה עזריאלי (באמצעות חברת הניהול) תמורה כדלקמן: רכיב קבוע: דמי ניהול שנתיים בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח (נומינאלי) (המהווים נכון למועד תשקיף מדף זה דמי ניהול חודשיים בסך של כ-255 אלף ש"ח) בתוספת מע"מ כדין, כשהם צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2014, אשר פורסם ביום 15 בדצמבר 2014 (להלן בסעיף זה: "דמי הניהול הקבועים") (במקרה של ירידה במדד בחודש מסוים, לא תבוצע כל הורדה בתמורה, אולם ההורדה תופחת מעליות מדד עתידיות). דמי הניהול הקבועים ישולמו בכל חודש קלנדארי שוטף.

החזר הוצאות: החברה תישא בכל הוצאותיה של חברת הניהול במסגרת מתן שירותי הניהול, לרבות הוצאות אירוח, הוצאות נסיעה ואש"ל בארץ ובחו"ל הכל בהתאם לנוהלי החברה וכנגד הצגת אסמכתאות מתאימות עד לסכום מקסימאלי כפי שייקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת ואשר ייקבע על ידם כמתאים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה.

הוצאות רכב ותקשורת: החברה תעמיד לרשות חברת הניהול לצורך מתן שירותי הניהול רכב מתאים מדרגה 7. הוצאות החזקת הרכב והשימוש בו תשולמנה על ידי החברה. בנוסף, החברה תישא בעלויות השימוש בטלפוניה ותקשורת (נייחים וניידים) של הגב' דנה עזריאלי וכן תהא רשאית מעת לעת ובהתאם למדיניות התגמול, להעניק לגב' דנה עזריאלי תנאים נלווים כגון, מחשב נייד, חיבור לאינטרנט, מינויים לעיתונים כלכליים ועיתונים יומיים, מימון השתתפות בכנסים מקצועיים, ספרות מקצועית, השתלמויות ועוד. החזר הוצאות רכב ותקשורת לא יעלה על סכום מקסימאלי כפי שייקבע מעת לעת בוועדת הביקורת ואשר ייקבע על ידה כמתאים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה.

ביטוח: כל עוד הסכם הניהול בתוקף, תכלול החברה על חשבונה בפוליסת הביטוח השנתית המכסה אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ככל שקיימת ואושרה כדין, כיסוי ביטוחי למי מטעם חברת הניהול בביטוח נושאי משרה בתנאים זהים לתנאים המרביים החלים על נושאי משרה בחברה, וכן תדאג לקיום ביטוח תקף עד 7 שנים לאחר סיום תקופת מתן השירותים בהתאם להסכם הניהול, מסוג ובהיקף כמקובל בשוק לחברות מסוג ובתחום הפעילות בו עוסקת החברה.

פטור ושיפוי: החברה תעניק לחברת הניהול ו/או לגב' דנה עזריאלי כתב פטור ושיפוי בנוסח המקובל שמוענק לשאר נושאי המשרה בחברה והכל בכפוף להוראות חוק החברות ולאישורים הנדרשים על פיו, תקנון החברה ומדיניות התגמול.

רכיב משתנה: בגין שירותי הניהול תהא חברת הניהול זכאית למענק שנתי, בגין כל שנה קלנדארית, הנגזר מהרווח המתואם, כמפורט להלן:

"**הרווח המתואם**" לענין סעיף זה, בגין כל שנה קלנדארית - רווח שנתי לפני מס, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של החברה, בנטרול הסכומים המפורטים להלן: (1) דיבידנד שקיבלה מנכסים פיננסיים זמינים למכירה שנכלל ברווח השנתי לפני מס (2) רווח (הפסד) הנובע משיעור נכסי נדל"ן (3) תוצאות חברות אשר אינן עוסקות בתחומי הליבה (נדל"ן) של החברה ונכללו ברווח השנתי לפני מס (4) הפרשי הצמדה שנצברו על התחייבויות פיננסיות (5) הוצאות ריבית בשיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת בפועל לאותה שנה, של החברה וחברות בשליטתה שעוסקות בפעילות הליבה של החברה, בגין הלוואות (בין אם נלקחו ובין אם לאו), בשיעור מימון של 65% על עלות הרכישה ההיסטורית בספרים של ההשקעה בחברות שאינן בפעילות הליבה; (6) סך הכולל של דמי הניהול (כולל מענק) לגב' דנה עזריאלי לאותה שנה כפי שנכלל ברווח השנתי לפני מס; ו-(7) רווח (הפסד) מנכסים פיננסיים (ניירות ערך סחירים) המוחזקים למסחר, לרבות ריבית ודיבידנדים בגינם. סף למענק: בשנה בה הרווח המתואם יהיה פחות מ- 925 מיליון ש"ח אין זכאות למענק. יובהר, כי גם אם הרווח המתואם יהיה גבוה מסף המענק כאמור, לא ישולם מענק בגין רווח מתואם בסך של עד 925

מיליון ש"ח. מדגות מענק: בשנה בה הרווח המתואם יהיה בסך של 925 מיליון ש"ח ועד 1,050 מיליון ש"ח ישולם מענק בשיעור של 0.5% מההפרש בין הסף למענק לבין הרווח המתואם בפועל; בשנה בה הרווח המתואם יעלה על סך של 1,050 מיליון ש"ח ישולם מענק שנתי מצטבר באופן הבא:

- (א) בגין רווח מתואם בסכום של עד 925 מיליון ש"ח - לא ישולם מענק;
(ב) בגין חלק הרווח המתואם שבין 925 מיליון ש"ח לבין 1,050 מיליון ש"ח - ישולם סכום בשיעור של 0.5% מההפרש שבין 925 מיליון ש"ח לבין הרווח המתואם בפועל;
(ג) בגין חלק הרווח המתואם העולה על סך של 1,050 מיליון ש"ח ישולם סכום בשיעור של 0.75% מהסכום העולה על 1,050 מיליון ש"ח, בתוספת 0.5% מההפרש שבין 925 מיליון ש"ח לבין 1,050 מיליון ש"ח.
תקרה מקסימאלית למענק: סך המענק השנתי בגין כל שנה קלנדארית כאמור לא יעלה על סכום של 1.5 מיליון ש"ח (להלן: "סכום תקרת המענק")².

על-פי הוראות מדיניות התגמול י"ר הדירקטוריון זכאי למענק שנתי על עמידה ביעד של רווח מתואם. בשנת 2017, הרווח המתואם עמד על כ-1,286 מיליון ש"ח, ולפיכך סך המענק המשתנה לו זכאית גב' דנה עזריאלי עבור תוצאות 2017 עמד על סך של 1,500 אלפי ש"ח.

פרטים נוספים אודות הסכם הניהול:

מענק בשנה בה יינתנו שירותים רק בחלק מהשנה: היה ושירותי הניהול הוענקו לחברה במהלך חלק משנה קלנדארית, תהא חברת הניהול זכאית למענק שיחושב לפי החלק היחסי בתוצאות החישוב השנתי, על בסיס 365 יום בשנה, בהתאם לחלק מהשנה בה הועמדו שירותי הניהול ועל בסיס הדוחות השנתיים המאוחדים לאותה שנה בה החל או הסתיים הסכם הניהול.

סעיף השבה: אם וככל שיתברר, בדיעבד, כי הנתונים עליהם התבססה החברה בעת הענקת מענק שנתי כאמור לגב' דנה עזריאלי הינם מוטעים וכי נדרשת הצגתם מחדש בדוחותיה הכספיים של החברה, אזי תשיב הגב' דנה עזריאלי לחברה את הפער בין סכום המענק ששולם לה בהתבסס על הנתונים המוטעים כאמור לסכום המענק השנתי לו היא זכאית בהתבסס על הנתונים לאחר הצגתם מחדש כאמור.

תוקף ההסכם: הסכם הניהול תקף לתקופה של 3 שנים החל ממועד אישורו על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 6 באוקטובר 2016, וזאת אלא אם תוקפו הוארך לפני כן בהסכמת הצדדים ובכפוף לקבלת כלל האישורים הדרושים על פי דין.

הודעה מוקדמת: הסכם הניהול יהא ניתן לביטול על ידי חברת הניהול מצד אחד ועל ידי החברה, באמצעות החלטת דירקטוריון מצד שני, בכפוף להודעה מוקדמת של 6 חודשים מראש.

ביטול מידי של הסכם הניהול: דירקטוריון החברה רשאי לקבל החלטה לסיים את הסכם הניהול לאלתר, בכל מקרה בו הגב' דנה עזריאלי ו/או חברת הניהול הורשעו בעבירה שיש עמה קלון או הפרו הפרה יסודית את חובת האמונים כלפי החברה ו/או חברות הבנות ו/או החברות הקשורות שלה.

תיחום פעילות: הגב' דנה עזריאלי התחייבה במסגרת התקשרותה בהסכם הניהול כי כל עוד היא מעניקה שירותי ניהול לחברה ו/או לחברות הקבוצה, ובמשך תקופה של 6 חודשים לאחר מכן, כל עוד לא התקבלה החלטה אחרת על ידי דירקטוריון החברה, היא לא תפעל בתחומי הפעילות של החברה, כהגדרתם להלן, וזאת בדרך של רכישה, השקעה, ייעוץ, ניהול ו/או מתן שירותים, בין במישרין ובין בעקיפין. לצרכי סעיף זה "תחומי הפעילות של החברה", משמע - (1) ייזום, אחזקה ו/או ניהול של מרכז מסחרי ו/או קניון בישראל, ששטחו עולה על 12,000 מ"ר שטח מסחרי להשכרה; ו/או (2) ייזום, אחזקה ו/או ניהול של שטחי משרדים להשכרה בישראל, ששטחם עולה על 8,000 מ"ר שטח מסחרי להשכרה; ו/או (3) ייזום, אחזקה ו/או ניהול של שטחי נדל"ן מניב בישראל, המשלבים שטחי מסחר ומשרדים, ששטחם עולה על 10,000 מ"ר שטח מסחרי להשכרה. על אף האמור, העסקאות ו/או הנכסים ו/או הפרויקטים המפורטים להלן, לא ייחשבו כניצול הזדמנויות עסקיות של החברה על ידי גב' דנה עזריאלי: (א) החזקה בנכסים ו/או פרויקטים שהינם בבעלותה ו/או בשליטתה של גב' דנה עזריאלי, במישרין ו/או בעקיפין, נכון למועד תשקיף הנפקה לציבור שפרסמה החברה ביום 12 במאי, 2010; (ב) רכישה של עד 10% בנכסים שהינם בתחומי הפעילות של החברה, כאמור לעיל, ו/או רכישה של עד 10% בתאגיד המחזיק בנכסים כאמור, ובלבד שלא תהיה לגב' דנה עזריאלי מעורבות פעילה בניהול אותו נכס; (ג) רכישת החזקות בתאגיד אשר היקף

² על מנת שהגב' דנה עזריאלי תהא זכאית למענק שנתי בגובה סכום תקרת המענק על הרווח המתואם של החברה לעמוד על סך של כ-1,170 מיליון ש"ח (נומינאלי).

נכסיו בתחומי הפעילות של החברה אינו עולה על 10% מסך היקף נכסיו, והיקף הכנסותיו מפעילות בתחומי הפעילות של החברה בשנה שחלפה למועד הרכישה אינו עולה על 10% מסך היקף הכנסותיו; (ד) החזקה בתאגיד כאמור בס"ק (ג) לעיל, גם אם לאחר הרכישה, אשר נעשתה בהתאם לאמור בס"ק (ג) לעיל, היקף הנכסים בתחומי הפעילות של החברה ו/או היקף הכנסותיו מפעילות בתחומי הפעילות של החברה עולה על 10% מסך היקף הכנסותיו; ו/או (ה) ביצוע עסקאות ו/או רכישת נכסים ו/או פרויקטים ו/או פעילויות בתחום הנדל"ן למגורים בישראל. לגבי דנה עזריאלי פעילות בתחום הנדל"ן בחו"ל והתחייבותה דלעיל חלה רק לגבי הפעילות בישראל. יחד עם זאת, יובהר כי אם וככל שגב' דנה עזריאלי תרצה לפעול באחד או יותר מתחומי הפעילות של החברה, שאינם חלק מהעסקאות המפורטות לעיל, באופן בו עשויה להיווצר מניעה עסקית משפטית או אחרת לביצוע עסקאות ופעילויות מסוימות על ידי החברה ו/או חברות הקבוצה, הנה מתחייבת להציג בפני ועדת הביקורת של החברה את מתווה העסקה המוצעת. במקרה כאמור, יהיה וועדת הביקורת של החברה תחליט כי החברה אינה מעוניינת בעסקה המוצעת, אזי גב' דנה עזריאלי תהא רשאית לבצע את העסקה המוצעת, בין בעצמה ובין באמצעות חברות בבעלותה, מבלי שייחשב הדבר כניצול הזדמנות עסקית של החברה, אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת האמונים של דירקטור כלשהו בחברה, לפי סעיף 254 לחוק החברות.

(2) מר יובל ברונשטיין

מר ברונשטיין כיהן כמנכ"ל החברה החל מיום 1 במאי 2013 ועד ליום 31 בדצמבר 2017, באמצעות חברה בבעלותו (להלן בסעיף זה: "**חברת הניהול**"). בהתאם להסכם הניהול בין החברה לבין חברת הניהול, אשר עודכן ואושר לאחרונה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 6 באוקטובר 2016, מר ברונשטיין היה זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 313 אלפי ש"ח, צמודים למדד חודש יוני 2016 (להלן: "**דמי הניהול החודשיים**"). בנוסף לדמי הניהול החודשיים, היה זכאי מר ברונשטיין לרכיבים הבאים:

תקופת הסתגלות: בהתאם להסכם הניהול, מר ברונשטיין היה זכאי לתקופת הסתגלות בת תשעה (9) חודשים ובכל מקרה של סיום הסכם.

רכב: החברה העמידה למר ברונשטיין רכב מתאים מדרגה 7. החברה נשאה במלוא עלות השימוש ברכב.

הוצאות: החברה שיפתה את מר ברונשטיין (לדבות את חברת הניהול אשר באמצעותה הוא העניק את שירותי המנכ"ל כאמור), כמקובל בתפקידים אלה, בגין הוצאות ממשיות שיגרמו לו במסגרת מתן שירותי מנכ"ל לחברה הכל בהתאם לנוהלי החברה וכנגד הצגת אסמכתאות מתאימות. כפי שנקבע בהסכם הניהול, החזר ההוצאות כאמור לא יעלה על סכום מקסימאלי כפי שייקבע, מעת לעת, בוועדת הביקורת ואשר ייקבע על ידה כמתאים, בשים לב לפעילותה של החברה והיקפה.

טלפון נייד: החברה העמידה למר ברונשטיין טלפון נייד ונשאה במלוא עלותו והשימוש בו.

ביטול ההסכם והודעה מוקדמת: כל אחד מהצדדים יהא רשאי להביא את ההסכם לסימו, מכל סיבה שהיא, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב של שלושה (3) חודשים.

יחידות פאנטום: בהתאם לאישור דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מחודש מאי 2010, הוענקו למר ברונשטיין במסגרת כהונתו כמנכ"ל הכספים של החברה 82,454 יחידות פאנטום הניתנות למימוש בשלוש מנות שוות בכל אחת מהשנים 2011-2013 עד לחודש יוני 2015. (יחידות הפאנטום כאמור זיכו את מר ברונשטיין בתגמול כספי הנגזר מעליית שווי מניות החברה לעומת מחיר המניה כפי שנקבע במכרז בו הוצעו מניותיה של החברה לציבור במאי 2010 אשר עמד על סך של 25.83 ש"ח). בשנת 2015 הסתיימה תכנית הפאנטום שהוענקה למר ברונשטיין.

על-פי מדיניות התגמול של החברה, מנכ"ל החברה יהיה זכאי למענק שנתי, בהתאם לקריטריונים הבאים: קריטריון ראשון - מדידת תרומת נושא המשרה - ועדת התגמול והדירקטוריון יבחנו (לאחר קבלת המלצת יו"ר דירקטוריון החברה), את עמידת המנכ"ל בקריטריונים אשר יתבססו בעיקר על תרומתו של המנכ"ל לחברה בהתאם לתפקידו והיקף אחריותו; קריטריון שני - גובה המענק - בהתקיים האמור, ועדת התגמול והדירקטוריון יהיו רשאים להחליט ביחס למנכ"ל, על הענקת מענק בשיעור שלא יעלה על סך של עד שלוש פעמים התשלום החודשי. בהתאם לאמור לעיל, ביום 19 בנובמבר 2017 בחנה ועדת התגמול, וביום 21 בנובמבר 2017 בחן דירקטוריון החברה את תרומתו של המנכ"ל (לאחר שהתקבלה המלצת יו"ר הדירקטוריון), והוחלט, כי על בסיס תרומתו כאמור ותוצאות החברה לשנת 2017, יוענק למר ברונשטיין מענק בסך של שלוש (3) פעמים דמי הניהול החודשיים.

(3) מר ארנון תורן

החל מיום 1 ביוני 2014, מכהן מר תורן כמשנה למנכ"ל קבוצת עזריאלי וראש תחום הקניונים (לאחר שקודם לכן כיהן כמנכ"ל קניוני עזריאלי), באמצעות חברה בבעלותו. בתמורה לשירותיו זכאי מר תורן לדמי ניהול חודשיים קבועים, צמודים למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2017 עמדו על סך של כ-241 אלפי ש"ח, ולהטבות נלוות מקובלות, לרבות העמדת רכב (קבוצה 6), טלפונים סלולאריים, החזרי הוצאות והודעה מוקדמת בת 6 חודשים. בכל ההטבות נושאת החברה במלוא עלותן (לרבות עלות השימוש וגילום שווי המס).

על-פי מדיניות התגמול, נושא משרה אשר אינו מכהן כמנכ"ל החברה או כדירקטור בה, יהיה זכאי למענק שנתי, בהתאם לקריטריונים הבאים: קריטריון ראשון - מדידת תרומת נושא המשרה - יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה יבחנו, את עמידת נושא המשרה בקריטריונים אשר יתבססו בעיקר על תרומתו של נושא המשרה לחברה בהתאם לתפקידו והיקף אחריותו.

קריטריון שני - גובה המענק - בהתקיים האמור, יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל, יהיו רשאים להחליט על הענקת מענק שנתי, אם יוחלט להעניקו בשיעור שלא יעלה על סך של עד שלוש פעמים עלות ההעסקה החודשית של אותו נושא המשרה.

בהתאם לאמור לעיל, הוחלט להעניק למר תורן מענק בסך של 724 אלפי ש"ח בגין שנת 2017.

(4) מר אייל חנקין

מר חנקין מכהן כמנכ"ל החברה מיום 1 בינואר, 2018, באמצעות חברה בבעלותו. לפרטים בדבר הסכם הניהול עם מר חנקין בקשר עם כהונתו כמנכ"ל החברה ראו חלק ב' לדוח זימון אסיפה שפורסם ביום 21 במרץ 2018 (אסמכתא: 01-2018-027295), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה, וכן ביאור ג.35(6) לדוחות הכספיים שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2017 (הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה). בקשר עם כהונתו של מר חנקין כמנכ"ל סופרגז חברה ישראלית להפצת גז בע"מ (להלן: "סופרגז"), וכפי שנמסר לחברה, החל מיום 1 בספטמבר 2010, ועד ליום 31 בדצמבר 2017, כיהן מר חנקין באמצעות חברה בבעלותו כמנכ"ל סופרגז (לאחר שקודם לכן כיהן כמשנה למנכ"ל סופרגז כשמונה חודשים). בתמורה לשירותיו היה זכאי מר חנקין לדמי ניהול חודשיים קבועים, צמודים למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2017 עמדו על סך של כ-175 אלפי ש"ח (התמורה האמורה, כוללת עלות רכב וכוללת שווי מס בגין השימוש ברכב), ולהטבות נלוות מקובלות, לרבות שימוש במכשיר סלולארי, החזר הוצאות וכן הודעה מוקדמת בת 90 ימים ובמקרה של סיום ההסכם על ידי מי מהצדדים, זכאות ל-6 תשלומים חודשיים בגובה התשלום האחרון של התמורה שבתוקף במועד הסיום. כמו כן, בהתאם להחלטת דירקטוריון סופרגז יהיה מר חנקין זכאי לבונוס שנתי בגובה של עד 5 פעמים דמי הניהול החודשיים המשולמים לו כאמור.

(5) גב' אירית סקלר-פילוסוף

החל מיום 1 במאי 2013 מכהנת הגב' אירית סקלר פילוסוף כסמנכ"ל כספים של החברה. בגין עבודתה זכאית הגב' סקלר-פילוסוף לשכר ברוטו חודשי קבוע, צמוד למדד, אשר ליום 31 בדצמבר 2017 עומד על סך של כ-162 אלפי ש"ח, ולהטבות נלוות מקובלות, לרבות העמדת רכב (קבוצה 6), טלפונים סלולאריים, החזרי הוצאות וכן הודעה מוקדמת בת 6 חודשים. בכל ההטבות נושאת החברה במלוא עלותן (לרבות עלות השימוש וגילום שווי המס). בהתאם לאמור בסעיף (3) לעיל, הוחלט להעניק לגב' סקלר-פילוסוף מענק בסך של 486 אלפי ש"ח בגין שנת 2017.

7.1.2. התגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בטבלה שלעיל, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בתאגיד או בתאגיד בשליטתו, הינם כדלקמן (במונחי עלות שנתית לתאגיד, באלפי ש"ח, לתקופה של שניים עשר החודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (כמפורט בתוספת השישית לתקנות הדיווחים):

תגמולים				פרטי מקבל התגמולים					
סו"כ	אחר	דמי ניהול (*)	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם

1,516	1,516 (ב)	---	---	---	---	---	דירקטורים בחברה (א)	שבעה דירקטורים
277	157	120	-				שירותי ייעוץ	מנחם עינן(*)

(א) שלושה דירקטורים בלתי תלויים, שני דירקטורים חיצוניים ושתי דירקטוריות בעלות שליטה.

(ב) תגמולים לדירקטורים.

(*) החל מחודש מרס 2015 העניק מר עינן שירותי ייעוץ לחברה מכח הסכם ייעוץ עם חברה בבעלותו, הסכם אשר הסתיים ביום 28 בפברואר 2017 (להלן: "הסכם הייעוץ"). על-פי הסכם הייעוץ סיפקה חברת הייעוץ שירותי ייעוץ בעניינים אסטרטגיים שונים בהתאם לדרישת החברה ועד להיקף של 40 שעות חודשיות וזאת בתמורה לדמי ייעוץ חודשיים בסך של כ-60 אלפי ש"ח, צמוד למדד ובתוספת החזר הוצאות סבירות. בנוסף, נקבע כי ככל שיושלמו הליכי מימוש של סוגול ישראל בע"מ ו/או סופרגו חברה ישראלית להפצת גז בע"מ, מקבוצת גרנית הכרמל השקעות בע"מ שבשליטת החברה, וזאת עד למועד הקבוע בהסכם, תהא זכאית חברת הייעוץ למענק חד פעמי בסך של 500 אלפי ש"ח בגין כל אחד מהמימושים. החל מחודש מרס 2016 משמש מר עינן כדירקטור בחברה. במשך תקופת הסכם הייעוץ מר עינן לא היה זכאי לגמול נוסף בגין כהונתו כדירקטור. מר עינן נכלל בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים והוענק לו כתב פטור ושיפוי כמקובל בחברה ביחס ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה. ביום 28 בפברואר 2017, הסתיימה תקופת הסכם הייעוץ. בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, החל מיום 1 במרץ 2017 זכאי מר עינן לגמול דירקטור כיתר הדירקטורים בחברה (שאינם בעלי שליטה) כמפורט בסעיף 7.1.3 להלן.

7.1.3 דירקטורים בחברה

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הגמול של דירקטורים חיצוניים ודירקטורים אחרים בחברה שאינם בעלי שליטה בחברה ושאינם מקבלים שכר או דמי ניהול כפי שיקבעו מעת לעת, יהיה הגמול בגובה "הסכום המרבי" לדירקטור, בהתאם לדרגת החברה כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול") וסיווגו של אותו דירקטור. בנוסף, זכאים הדירקטורים להיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה ויקבלו התחייבות לשיפוי, או שיפוי לפי היתר שיפוי ולקבל פטור מאחריות בכפוף להוראות חוק החברות. בשנת 2017 הגמול ששילמה החברה לכלל הדירקטורים הבלתי תלויים (שני דירקטורים חיצוניים ושלושה דירקטורים בלתי תלויים), הסתכם לסך של כ-1,333 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור ג.36 (9) ו-36 ד. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2017, הנכלל בתשקיף על דרך ההפניה. כמו כן, זכאים הדירקטורים להחזר הוצאות כמקובל בחברה ובהתאם לתקנות הגמול.

7.2 תגמולים³ לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה בשנת 2018

לפרטים בדבר התגמולים, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018, לחמשת 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 2018, ראו סעיף 1 (תקנה 21) לחלק ה' (דוח ממשל תאגידי) לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בתשקיף על דרך ההפניה.

7.3 אף אחד מבין נושאי המשרה הבכירה או מבין בעלי העניין שפורטו בסעיפים 7.1-7.3 לעיל לא קיבל מהחברה תגמול או התחייבות לתגמול בקשר עם פרסום התשקיף לאחר תאריך הדוחות הכספיים שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2018.

³ "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.

7.4. עסקאות עם בעל שליטה

7.4.1

למיטב ידיעת החברה, העסקאות 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 הינן כדלקמן:

עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

(א) התקשרות בהסכם ניהול עם חברת ניהול בשליטתה של גב' דנה עזריאלי

לפרטים ראה סעיף 7.1.1 לעיל.

(ב) גמול לדירקטוריות נוספות שהינן בעלות שליטה בחברה

גב' שרון עזריאלי וגב' נעמי עזריאלי, בעלות שליטה בחברה, זכאיות לגמול דירקטורים כפי שאושר על ידי הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה ביום 6 במאי 2010 ואושרר על ידי דירקטוריון החברה ביום 13 במאי 2013 וביום 24 במאי 2016 (לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול של החברה) ודווח לציבור ביום 14 במאי 2013 וביום 25 במאי 2016, בהתאמה, ובהתאם לתקנה 11(3) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) התש"ס-2000. אישור הגמול כאמור לעיל, מיום 25 במאי 2016, ניתן לתקופה של 3 שנים החל מיום 3 ביוני 2016. בנוסף, הוראות סעיפים 5(ב) ו-6(א) לתקנות הגמול בדבר החזר הוצאות לדירקטורים, לרבות טיסות, אש"ל ואירוח, יחולו גם לעניין דירקטוריות אלו, בשינויים המחויבים. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו מסגרת להוצאות כאמור, אשר נבחנת מעת לעת. בהתאם לאמור לעיל, בשנת 2017 הגמול ששילמה החברה לנעמי עזריאלי ושרון עזריאלי כאמור הסתכם לסך של כ-188 אלפי ש"ח ובשנת 2018 לסך של כ-184 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפורסם על ידי החברה ביום 25 במאי 2016 (אסמכתא: 01-033138-2016), הנכלל בתשקיף על דרך ההפניה וסעיף 7.1.3 לעיל.

(ג) ביטוח ושיפוי לבעלי שליטה בחברה

גב' דנה עזריאלי, יו"ר דירקטוריון החברה, גב' נעמי עזריאלי, דירקטורית, וגב' שרון עזריאלי, דירקטורית (להלן: "בעלות השליטה שהינן דירקטוריות"), זכאיות להסדר ביטוח נושאי משרה לו זכאים כלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. ביום 1 ביוני 2017 אישרה ועדת התגמול התקשרות לחידוש פוליסת הביטוח של דירקטורים ונושאי משרה של החברה (לרבות מקרב בעלי השליטה בחברה) וחברות הבת של החברה (למעט ביחס לגרנית הכרמל המחזיקה בפוליסה לביטוח נושאי משרה עצמאית) החל מיום 3 ביוני 2017 ועד ליום 2 ביוני 2018. ביום 30 במאי 2018 אישרה ועדת התגמול את ההתקשרות לחידוש הפוליסה כאמור, החל מיום 3 ביוני 2018 ועד ליום 2 ביוני 2019. ההתקשרות הינה בהתאם למסגרת ההתקשרות המפורטת במדיניות התגמול של החברה. כמו כן, בעלות השליטה שהינן דירקטוריות זכאיות לכתבי שיפוי ופטור בהתאם למדיניות התגמול של החברה. לפרטים ראו ביאור 36ד. לדוחות הכספיים שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2017 הנכלל בתשקיף על דרך ההפניה. ביום 27 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון והארכת תוקפם של כתבי שיפוי שהוענקו לבעלות השליטה שהינן דירקטוריות, לתקופה נוספת של שלוש שנים, וכן הענקת פטור מאחריות לבעלות השליטה שהינן דירקטוריות, וזאת החל מיום 27 באפריל, 2017. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 23 במרץ 2017 (אסמכתא: 01-028392), ודוח מיידי על תוצאות האסיפה מיום 20 באפריל 2017 (אסמכתא: 01-043866-2017), הנכללים בתשקיף על דרך ההפניה.

(ד) תרומות לקרן עזריאלי (ישראל) ע"ר

בחודש מאי 2010 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור הדירקטוריון) את מדיניות התרומות של החברה לקרן עזריאלי (ישראל) ע"ר (להלן: "קרן התרומות"). ביום 14 במרץ 2013, קבעה ועדת הביקורת של החברה כי משך הזמן שנקבע במקור על ידי האסיפה הכללית של החברה ביחס לתרומות החברה לקרן התרומות, קרי חמש שנים, הינו סביר בנסיבות העניין. בחודש מאי 2015 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה עם קרן התרומות בהסדר תרומה חדש (להלן: "הסדר התרומה") אשר על-פיו יוארך הסדר התרומה לקרן התרומות לתקופה נוספת של חמש שנים, שתחילתה ביום 1 ביוני 2015 וסופה ביום 31 במאי

2020. לפרטים אודות הסדר התרומה ראו ביאור ג36(7) לדוחות הכספיים שצורכו לדוח התקופתי לשנת 2017 הנכלל בתשקיף על דרך ההפניה. שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי עשויות להיחשב כבעלות עניין אישי בתרומה לקרן התרומות בשל כהונתן בדירקטוריון החברה ובוועד המנהל של קרן התרומות. כן יובהר, כי בעקבות קבלת מניות התרומה⁴ הפכה קרן התרומות לבעלת עניין בחברה, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, ובעקבות הוראות הסדר התרומה המפורט לעיל עזריאלי החזקות וקרן התרומות נחשבים ל"מחזיקים יחד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך; לעניין חובות החלות או המתייחסות על פי חוק החברות לבעלי שליטה בחברה, החברה בחרה להתייחס לקרן התרומות 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.

עסקאות זניחות

במהלך השנתיים שקדמו לתאריך התשקיף, הקבוצה ביצעה עסקאות זניחות עם בעלי שליטה בה או שלבעלי השליטה בה היה עניין אישי באישורן, בעלות סוגים ומאפיינים בהתאם לנוהל עסקאות זניחות שאישר דירקטוריון החברה, כמפורט בביאור ג36. לדוחות הכספיים שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2017 וביאור ג35' לדוחות הכספיים שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2018 (הנכללים בתשקיף על דרך ההפניה), וביניהן:

(א) הסכמי שכירות עם צדדים קשורים

החברה, חברות בשליטתה של החברה וחברות קשורות שלהן, התקשרו בהסכמי שכירות עם שוכרים שלבעל השליטה עניין אישי בהתקשרות עימם, לפיהם משכירות חלק מהחברות הנ"ל מזה מספר שנים ו/או השכירו במהלך השנתיים שקדמו לתאריך תשקיף מדף זה, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, שטחים בחלק מהנכסים המניבים של החברה. ההכנסות בגין השכירות האמורות הסתכמו בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017, לסך של כ-1,610 אלפי ש"ח (כארבעה שוכרים, כולל קרן התרומות), וביום 31 בדצמבר 2018, לסך של כ-1,593 אלפי ש"ח (כארבעה שוכרים, כולל קרן התרומות). ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחנו בישיבותיהם מיום 18 במרץ 2018 ו-20 במרץ 2018, בהתאמה, ביחס לשנת 2017, ובישיבותיהם מיום 18 במרץ 2019 ו-20 במרץ 2019, בהתאמה, ביחס לשנת 2018, כי התקשרויות אלה שנעשו במהלך השנים 2017-2018, היו עסקאות זניחות הנעשות במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק. לפרטים ראו ביאור ג36. לדוחות הכספיים שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2017, וביאור ג35' (8) לדוחות הכספיים שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכללים בתשקיף על דרך ההפניה.

בקבוצה הועסק עובד אחד הקשור לבעלי שליטה בחברה (ואשר אינו עולה כדי הגדרת "קרוב" בחוק החברות), בהסכם העסקה שאינו חריג ואף זניח, בסך שנתי מצטבר כולל של כ-603 אלפי ש"ח ביחס לשנת 2017 ובסך שנתי מצטבר כולל של כ-587 אלפי ש"ח ביחס לשנת 2018.

(ב) קשרים עם הקהילה

מעט לעת תורמת החברה, בין בעצמה ובין באמצעות חברות הנמנות על חברות הקבוצה, תרומות ישירות וכן תרומות באמצעות קרן התרומות כמפורט בסעיף 7.4.1 לעיל. כמו כן למיטב הבנת החברה עשויה הקרן לתרום, לקהילה ולגופים או גורמים הנזקקים לסיוע, לרבות גופים כי יכול לבעלי עניין בחברה זיקה אליהם, או שבעלי עניין בחברה חברים בהם בהתנדבות.

7.4.2 לפרטים בדבר הליך רה ארגון ובדבר הסדר לתיחום פעילות, אשר חל על הדירקטורים בחברה ובעלי השליטה בחברה, ראו סעיף 3 לחלק ה' (ממשל תאגידי) לדוח התקופתי לשנת 2018, הנכלל בתשקיף על דרך ההפניה.

7.5 החזקת ניירות ערך על-ידי בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

7.5.1 לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה בניירות הערך של החברה נכון ליום 5 במאי 2018 ולמועד התשקיף, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי

⁴ על-פי הסדר התרומה, העניקה עזריאלי החזקות לקרן התרומות, בדרך של תרומה וללא תמורה, 6,902,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה, המהוות כ-5.69% מהונה המונפק של החברה (להלן: "מניות התרומה").

משרה בכירה, שפרסמה החברה ביום 10 באפריל 2018 (אסמכתא: 2018-01-036073), אשר נכלל בתשקיף על דרך ההפניה.

7.5.2. למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, החזקות בעלי העניין ו/או נושאי משרה בכירה בחברה בניירות הערך של חברות בנות ו/או קשורות של החברה נכון ליום 5 במאי 2018 ולמועד התשקיף, הינן כדלקמן:

שם בעל העניין/נושא משרה בכירה	החברה המוחזקת	סוג נייר הערך	כמות
נדב השקעות	מגדלי מרכז עזריאלי (יזום וניהול) בע"מ	מניות	1
נדב השקעות	חניון מרכז עזריאלי בע"מ	מניות	1
קרן עזריאלי ישראל	קנית השלום השקעות בע"מ	מניות	1

8.1

בהתאם לתקנות 60ב(א), 60ד, 60ה, 62(א) ו-62 לתקנות פרטי תשקיף, נכללים בתשקיף על דרך ההפניה:

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2018, וכן, הדוח על המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2018, הכלולים בחלק ג' לדוח התקופתי לשנת 2018, לרבות דוחות הביקורת של רואה החשבון המבקר של החברה ביחס לדוחות האמורים.

דוח אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, שצורף כחלק ו' לדוח התקופתי לשנת 2018.

8.2

לפרק זה מצורף מכתב ההסכמה של רואה החשבון המבקר להכללת דוחות הביקורת האמורים בסעיף 8.1 לעיל בתשקיף.

8.3

להלן דוח אירועים, המתייחס לתקופה שהחל ממועד חתימת דוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2018 ועד ליום 7 במאי 2019.

לכבוד
הדירקטוריון של קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה")
עזריאלי 1,
תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של "קבוצת עזריאלי בע"מ" ליום 8 במאי 2019

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף המדף ליום 8 במאי 2019:

- (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 19 במרץ 2019, על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.
- (2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 19 במרץ 2019, על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.
- (3) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקר מיום 19 למרץ 2019 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנגריה 77, בנין 1
פארק ההייטק, נב' ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

דוח אירועים:

מאז מועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 (אשר נחתמו ביום 19 במרץ 2019), ועד למועד התשקיף, לא אירעו אירועים מהותיים.

אירית סקלר פילוסוף

סמנכ"ל כספים

אייל חנקין

מנכ"ל

דנה עזריאלי

יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 7 במאי 2019

9.1 חוות דעת עורך דין

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:



ברנע, ג'פה, לנדה ושות' משרד עורכי דין Barnea, Jaffa, Lande & Co. Law Offices
מגדל אלקטרה סיטי, הרכבת 58, ת"א, 6777016, Electra City Tower, 58 HaRakevet St, Tel Aviv, Israel
טל. +972.3.6400.600 Tel. Fax. +972.3.6400.650 פקס. www.barlaw.co.il mail@barlaw.co.il

תל אביב, 7 במאי 2019

לכבוד

קבוצת עזריאלי בע"מ

מרכז עזריאלי 1

תל אביב

ג.א.נ.,

הנדון: קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה") - תשקיף המדף של החברה מיום 8 במאי 2019 ("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,

חגית רוס, עו"ד רון שוחטוביץ, עו"ד

ברנע, ג'פה, לנדה ושות', משרד עורכי דין

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 מהתשקיף ומכל דו"ח, חוות דעת או אישור הכלולים או הנזכרים בו וכן, כל 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.

החברה:

קבוצת עזריאלי בע"מ

הדירקטורים:

דנה עזריאלי

שרון עזריאלי

נעמי עזריאלי

ניב אחיטוב

אורן דרור

ציפורה כרמון

מנחם עינן

אפרים הלוי
