



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 (“ניירות הערך”).

הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף מדף זה תיעשה בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, תשכ”ח-1968 (“חוק ניירות ערך”), באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב (“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 ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות לה (“הקבוצה”) תלויה, בין היתר, בצמיחה במשק הישראלי ובשיעורי הצריכה לנפש, אשר משפיעים על הביקוש לשטחי הנדל”ן המניב של הקבוצה 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 הקבוצה 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 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 חחרפת התחרות בענף, עלולה להביא לשחיקה בדמי השכירות של הקבוצה, 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 2021 כפי שפורסם ביום 23 במרץ 2021 (אסמכתא: 033196-01-2022) (“דוח התקופתי לשנת 2021”), הנכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה; (ד) מגפת הקורונה: במהלך שנת 2020 ועד למועד פרסום תשקיף מדף זה, הנחתה ממשלת ישראל למשך מספר תקופות לסגור מקומות פנאי, בין היתר, את קניוני החברה (למעט בקשר עם עסקים חיוניים, כדוגמת סופרמרקטים, פארמים, מרפאות, עסקי מזון לצרכי משלוחים בלבד ובנקים). למגבלות אלו היו השפעות שליליות מהותיות על חלק מהשווקים והענפים בהם פועלת הקבוצה, כמו גם על חלק מהשוכרים בנכסי הקבוצה. לפרטים אודות השפעת מגפת הקורונה על פעילותה העסקית של הקבוצה, ראו סעיף 2.2 לפרק ב’ (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי לשנת 2021, אשר נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

לפרטים אודות גורמי סיכון נוספים בעלי השפעה על החברה, ראו סעיף 29 לפרק א’ (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2021, אשר נכלל בתשקיף זה על דרך ההפניה.

נכון למועד תשקיף מדף זה, החברה מדורגת על-ידי סטנדרד & פורס מעלות בע”מ (“מעלות”), בדירוג AA+/STABLE/ILA-1+, אגרות החוב של החברה (סדרות ב’-ג’) מדורגות על-ידי מעלות בדירוג AA+ יציב, אגרות החוב (סדרות ד’-ו’) של החברה מדורגות על-ידי מידרוג בע”מ בדירוג Aa1.il באופק יציב, וכן, אגרות החוב (סדרות ז’-ח’) של החברה מדורגות על-ידי מעלות בדירוג ilAA+ באופק יציב.

לפרטים אודות מגבלות שנטלה על עצמה החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 4.2.11 לפרק 4 לתשקיף מדף 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: 18.5.2022

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	3.3 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	
1-ז	7.2 עסקאות עם בעל שליטה	
1-ז	7.5 החזקת ניירות ערך על-ידי בעלי ענין ונושאי משרה בכירה	
1-ח	דוחות כספיים	8.
1-ח	8.1 הדוחות הכספיים הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה	
2-ח	8.2 הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה	
3-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:

“הבורסה”	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
“הדוח התקופתי לשנת 2020”	הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, שפרסמה החברה ביום 25 במרץ 2021 (אסמכתא: 044625-01-2021), אשר חלקים ממנו נכללים בתשקיף על דרך ההפניה.
“הדוח התקופתי לשנת 2021”	הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, שפרסמה החברה ביום 23 במרץ 2022, (אסמכתא: 033196-01-2022), אשר חלקים ממנו נכללים בתשקיף על דרך ההפניה.
“החברה”	קבוצת עזריאלי בע"מ.
“קומפאס”	Compass Holdco, LLC תאגיד דלווארי, אשר Azrieli Data Centers LLC, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, התקשרה עימו בהסכם השקעה וכן בהסכם תפעול עם בעלי היחידות בקומפאס, ואשר נכון למועד פרסום הדוח מחזיקה בכ-24% מהון היחידות שלו.
“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 המדף.
“הקבוצה”	החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות לה.
“תקנות פרטי תשקיף”	תקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969.
“תקנות הצעת מדף”	תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005.

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 יושלמו פרטים מיוחדים לאותה הצעה ואשר יוגשו/ו בהתאם לחוק ניירות ערך ותקנות הצעת מדף ("דוח הצעת מדף").

במועד התשקיף קיבלה החברה מהבורסה את אישורה העקרוני לרישום למסחר של ניירות הערך, אשר יוצעו, ככל שיוצעו, באמצעות דוח הצעת מדף ("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 נכון למועד התשקיף הינו כמפורט להלן:

סוג המניה	הון רשום	הון מונפק ונפרע ¹
מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת	127,501,500	121,272,760

1.4 מרכיבי ההון העצמי של החברה

מרכיבי ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הינם כמפורט להלן:

במיליוני ש"ח	
הון מניות נפרע	18
פרמיה	2,518
קרנות הון	356
עודפים	17,850
סך הכל הון עצמי המיוחס לבעלי מניות	20,742

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

זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה	30
סך הכל הון עצמי	20,772

1.5 אגרות החוב של החברה הנמצאות במחזור

לפרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה ושהינן במחזור נכון למועד התשקיף, ראו נספח א' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב) לחלק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי לשנת 2021, 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 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 (והכל לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של ניירות ערך של החברה, כפי שיהיו מעת לעת) (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 ("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, ראו דוח מידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה של החברה שפורסם ביום 6 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 003709-01-2022), הנכלל בתשקיף על דרך ההפניה ("דוח מצבת ההחזקות").

3.3 בעלי השליטה בחברה

למועד התשקיף, ה"ה שרון עזריאלי, נעמי עזריאלי ודנה עזריאלי הן בעלות השליטה בחברה. לפרטים נוספים, ראו את דוח מצבת ההחזקות, 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: 2016-01-060741) ("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 למיני 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 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 לתשקיף, 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 ייבחרו 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 התקנון. הדירקטורים הנבחרים ייכנסו 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

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.

להביא את עמדתו בפניה. בכל אסיפה שנתית ייחשבו 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.

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. דירקטורים אלה יועמדו לבחירה מחדש ברוב רגיל באסיפה הכללית, אלא אם כן כהונתם הופסקה על-פי דין.

הדירקטורים הנבחרים (לרבות הדירקטורים החיצוניים) ייכנסו לתפקידם החל בתום האסיפה הכללית בה נבחרו או במועד מינויים על ידי הדירקטוריון כאמור בסעיף זה, לפי העניין, 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 נוכח 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 מיידי על דחיית האסיפה ומועד קיום האסיפה הנדחית.

4.2.6 מניין חוקי באסיפה נדחית: לא נכח מנין חוקי באסיפה הנדחית כאמור בסעיף 4.2.5 לתשקיף, 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 נוכח 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, 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, בהתאם להוראות התקנון, אם היו הקולות שקולים בהחלטה בדירקטוריון, יהיה ליושב ראש הדירקטוריון, ובהעדרו לסגן יושב ראש הדירקטוריון או למי שנבחר לנהל את הישיבה, קול נוסף.

³ ראו הערת שוליים 1 לעיל.

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, עניין 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 ד'), לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') ולשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), אשר צורפו לדוחות הצעת המדף שפורסמו בימים 21 ביוני 2015, 5 ביולי 2016, 20 בינואר 2019, ו-19 ביולי 2021 (אסמכתאות: 2015-01-052971, 2016-01-075079, 2019-01-006388 ו-2021-01-118986, 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 ד'), לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') ולשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), אשר צורפו לדוחות הצעת המדף שפורסמו בימים 21 ביוני 2015, 5 ביולי 2016, 20 בינואר 2019, ו-19 ביולי 2021 (אסמכתאות: 2015-01-052971, 2016-01-075079, 2019-01-006388 ו-2021-01-118986, בהתאמה), הנכללים בתשקיף על דרך ההפניה; (2) הסכמי מימון מול גופים מוסדיים ובנקים, הכוללים סעיף מקובל בהסכמים מסוג זה.

תיאור הוראות התקנון בנושאים המנויים בפרק זה הינו תיאור תמציתי של הוראות התקנון בקשר עם הנושאים כאמור, 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-6ב לתקנות פרטי תשקיף, תיאור עסקי החברה נכלל בתשקיף על דרך ההפניה לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2021.

לשינויים וחיידושים מהותיים בקשר עם עסקי החברה, שחלו לאחר מועד חתימתם של הדוחות הכספיים לשנת 2021 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 2021, ראו נספח א' לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2021, הנכלל בתשקיף על דרך ההפניה.

5.2.2 לפרטים בדבר שינויים שחלו בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות במישרין ובעקיפין, ראו תקנה 12 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2021, הנכלל בתשקיף 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 2020, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 13 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2020, 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 2021, ראו הפירוט הניתן במסגרת תקנה 13 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2021, 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 למעט בחברת קומפאס.

5.3 דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

בהתאם לתקנות 44(א) ו-6ב לתקנות פרטי תשקיף, דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה נכלל בתשקיף על דרך ההפניה לחלק ב' (דוח הדירקטוריון) בדוח התקופתי לשנת 2021.

6.1 הדירקטורים של החברה

לפרטים בדבר הדירקטורים של החברה, נכון למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2021, ראו תקנה 26 לחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2021, 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 2021, הנכלל בתשקיף על דרך ההפניה.

6.3 מורשה חתימה עצמאי

נכון למועד התשקיף, בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

6.4 הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון

לפרטים בדבר הוראות תקנון החברה המתייחסות לדירקטוריון החברה, ראו הפרק הרביעי לתקנון, 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

Deloitte 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

7.1.1. לפירוט התגמולים ששילמה החברה בכל אחת מהשנים 2020 ו-2021 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, אם התגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם התגמולים ניתנו על-ידי החברה ובין אם התגמולים ניתנו על-ידי אחר, ראו תקנה 21 בפרק ה' (דוח ממשל תאגידי) לדוח התקופתי לשנת 2020 ("דוח ממשל תאגידי 2020"), וכן, תקנה 21 בפרק ה' (דוח ממשל תאגידי) לדוח התקופתי לשנת 2021 ("דוח ממשל תאגידי 2021"), הנכללים בתשקיף זה על דרך ההפניה.

7.1.2. לפירוט ההוראות בדבר הגמול לו זכאים הדירקטורים בחברה, שאינם מקבלים שכר או דמי ניהול, והתגמולים שניתנו להם בשנים 2020 ו-2021, ראו תקנה 21 בדוח ממשל תאגידי 2020 ובדוח ממשל תאגידי 2021 (בהתאמה), הנכללים בתשקיף על דרך ההפניה.

7.2. עסקאות עם בעל שליטה

לפירוט בדבר עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורן, אשר החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה התקשרו בהן במהלך השנים 2020 ו-2021, ובמהלך התקופה שהחלה ביום 1 בינואר 2022 וסיומה במועד התשקיף, או שהן עדיין בתוקף במועד התשקיף, ראו תקנות 21, 22, 29 ו-29א בדוח ממשל תאגידי 2020 ובדוח ממשל תאגידי 2021, הנכללים בתשקיף על דרך ההפניה.

7.3. החזקת ניירות ערך על-ידי בעלי ענין ונושאי משרה בכירה

לפרטים אודות החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בחברה בניירות הערך של החברה סמוך למועד התשקיף ובתאריך שקדם ב-12 חודשים למועד התשקיף, למיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה, ראו דוחות מיידיים על מצבת החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה של החברה, שפורסמו בימים 6 בינואר 2022 ו-7 באפריל 2021 (אסמכתאות: 003709-01-2022 ו-057642-01-2021, בהתאמה), הנכללים בתשקיף על דרך ההפניה.

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.

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 2021, וכן, הדוח על המידע הכספי הנפרד של החברה לשנת 2021, הכלולים בחלק ג' לדוח התקופתי לשנת 2021, 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 2021.

8.2

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

8.3

להלן דוח אירועים, המתייחס לתקופה שהחל ממועד חתימת דוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2021 ועד סמוך למועד התשקיף.

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

א.ג.נ.,

הנדון: תשקיף מדף של "קבוצת עזריאלי בע"מ" ליום 18 במאי 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף המדף ליום 18 במאי 2022:

- (1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 22 במרץ 2022, על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.
- (2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 22 במרץ 2022, על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.
- (3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 למרץ 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

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 האנרגיה 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 2021 (אשר נחתמו ביום 22 במרץ 2022), ועד למועד התשקיף, לא אירעו אירועים מהותיים, וזאת למעט קבלת אישור הממונה על התחרות לביצוע עסקה לרכישת קניון "מול הים" באילת, והכל כמפורט בדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 8 במאי 2022 (אסמכתא: 01-054778-2022), הנכלל בתשקיף מדף זה על דרך ההפניה.

אירית סקלר פילוסוף

**משנה למנכ"ל וסמנכ"לית
כספים**

אייל חנקין

מנכ"ל

דנה עזריאלי

יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 17 במאי 2022

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, Tel Aviv, Israel, 6777016
טל. +972.3.6400.600 Fax. +972.3.6400.650 פקס. mail@barlaw.co.il www.barlaw.co.il

תל אביב, 17 במאי 2022

לכבוד

קבוצת עזריאלי בע"מ

מרכז עזריאלי 1

תל אביב

ג.א.נ.,

הנדון: קבוצת עזריאלי בע"מ ("החברה") - תשקיף המדף של החברה מיום 18 במאי 2022 ("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 רונית לרר, 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 למועד התשקיף לא התבצעה כל הקצאה של ניירות ערך שלא בתמורה מלאה במזומנים.

9.3 עיון במסמכים

העתק מהתשקיף ומכל דוח, חוות דעת או אישור הכלולים או הנזכרים בו וכן, כל דוח או הודעה שיוגשו על-ידי החברה לפי סעיף 36 לחוק ניירות ערך, מפורסמים באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך, שכתובתו www.magna.isa.gov.il 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

יוסי שחק

אהוד רצאבי

ציפורה כרמון

מנחם עינן

אורן דרור

דן גילרמן