



חיים כצמן | מייסד ומנכ"ל

כשהתחלתי לכתוב טיוטת מכתב זה, לפני קצת למעלה מחודש, חיינו התנהלו בשגרה שלה הורגלנו זה למעלה מעשור, עם עליות ומורדות, COVID 19 נשמע כמו דגם של מכונית חדישה ולא מגפה שתשנה את אורח חיינו. כמעט בן לילה הפך הוודאי לבלתי ידוע והמוכן מאליו לטעון הוכחה – אם הוכחה כזו בנמצא. אבל, אין לי גם ספק שבכוחות משותפים, משמעת ולכידות, נוכל כולנו לנגיף הארוך, וכמו שכבר קרה בהיסטוריה נחזור לשגרת חיינו שמקודם שכולנו כה מתגעגעים אליה.

בגזית, כחלק מאסטרטגיה רבת שנים לפיה אנו תמיד מוכנים למשבר, שלעולם אינך יודע למה, מתי ומאיפה יגיע, ושתמיד משמעותו היא שיתוק זמני של שווקי ההון בארץ ובעולם והסבר מדוקדק למה "אבל הפעם זה אחרת", אנו תמיד, אבל תמיד, שומרים על רמת נזילות גבוהה המאפשרת לנו להמשיך ולתפקד כרגיל גם במקרים של סגירת שווקי ההון לתקופה ארוכה העלולה להמשך אף שלוש שנים, כך שגם למשבר הזה נכנסנו כשאנו ערוכים היטב מבחינת היכולות הפיננסיות שלנו תודות לצעדים האסטרטגיים שנקטנו בהם בשנים האחרונות אשר כללו הורדה דרסטית במינוף, שיפור דרמטי באיכות הנכסים שלנו, ריווח לוחות הסילוקין שלנו ורמת נזילות גבוהה מאד.

לאחר הפתיח, ברור לאור הנסיבות שהמכתב שתכננתי לכתוב מאבד מהרלבנטיות שלו, בכל זאת, אחזור לסקור את תוצאות הקבוצה בשנת 2019, שנדמה שחלף נצח מאז הסתיימה, אנא קראו אותו כאילו התאריך הוא ה-1 בינואר, 2020.

אנו מסכמים את שנת 2019 עם תוצאות מרשימות. דמי השכירות נטו מנכסים זהים בש"ח גדלו השנה בכ- 4.5%, בהובלת הפלטפורמות הפרטיות שלנו, ברזיל אשר צמחה בכ- 18.2% וישראל בכ- 2.8%. שיעור התפוסה שלנו נותר גבוה ועומד לסוף השנה על כ- 96.6%. ה- FFO למניה הינו בטווח העליון של התחזית לשנה והסתכם לכ- 3.24 ש"ח למניה. הגידול ב-FFO השנה מגיע מגידול בדמי השכירות נטו מנכסים זהים, מרכישות נכסים בתיק הנדל"ן הפרטי שלנו ומפרויקטים בפיתוח שהסתיימו והחלו להניב. בנוסף, ביצענו השנה מספר פעולות לפירעון ולמחזור חוב בהיקף משמעותי. בשנת 2019 פרענו סדרות אג"ח "יקרות" שהגיעו לסיומן או שפרענו בפירעון מוקדם בהיקף כולל של כ- 3.1 מיליארד ש"ח ובריבית ממוצעת של כ- 5.3%, ומנגד השתמשנו בחלק מהתמורות שקיבלנו בגין מכירת חלקנו ב- FCR הקנדית לצורך הקטנת המינוף והנפקנו חוב חדש בהיקף של כ- 1 מיליארד ש"ח בעלות ממוצעת של כ- 1.27%. מדובר בחסכון שנתי של כ- 150 מיליון ש"ח בהוצאות המימון שלנו. ברבעון האחרון של השנה ייצר תיק הנכסים הפרטי שלנו תוספת ערך מנכסים של כ- 635 מיליון ש"ח. הגידול הגיע ברבעון זה גם מירידה בשיעורי ההיוון בברזיל ובישראל, ובעיקר מפעולות ניהול והשבחות המייצרות ערך בחברות הנדל"ן הפרטי שבבעלותנו. גם מניית החברה לא נשארה אדישה להתפתחויות החיוביות והמואצות ובשנת 2019 מניית גזית הוסיפה לערכה כ- 54.6%.

## אסטרטגיה

במהלך השנה המשכנו במימוש האסטרטגיה עליה הודענו לפני כשלוש שנים להגדלת שיעור הנדל"ן הפרטי ולהתמקדות ברכישת נכסים לשימושים מעורבים בשווקים סופר אורבאניים ובמקביל פעלנו נמרצות למימוש האחזקות הבשלות שלנו בחלק מהחברות הציבוריות שבשליטתנו ולהודדת המינוף בקבוצה.

בחודש אפריל 2019 השלמנו את מכירת מרבית אחזקתנו בחברת FCR בתמורה לכ- 3.2 מיליארד ש"ח במזומן. מכירת FCR היוותה אבן דרך משמעותית נוספת במימוש האסטרטגיה ולאחריה גדל רכיב הנדל"ן הפרטי בקבוצה אל מעבר ל- 50%, בו בזמן ששיעור המינוף ירד לשיעור של כ- 49.2%. לאחר ההודעה על מכירת FCR ירדו מרווחי סדרות האג"ח הארוכות שלנו בכ- 130 נקודות. עלות החוב שלנו ירדה משמעותית, וזה קיבל ביטוי בתוצאות ובתזרים המזומנים של החברה ויביא לחסכון משמעותי גם בשנים הבאות.

במהלך השנה ניסינו להפריט את חברת הבת אטריום, ניסיון אשר לא צלח עקב דרישה של חלק מבעלי מניות אטריום להעלות את ההצעה למחיר גבוה יותר שלו לא הסכמנו. תיק הנכסים באטריום הינו אורבאני מאד, עומד בכל הפרמטרים להשקעה של הקבוצה ויש בו הזדמנויות צמיחה ואפשרויות להרחבת תחומי הפעילות. אנו נמשיך לתמוך בהנהלת אטריום בביצוע התוכנית האסטרטגית שלה וביצירת ערך לכלל בעלי מניותיה.

עד למועד הפרסום השקענו ברכישות ובפיתוח בחברות הפרטיות שלנו כ- 1.5 מיליארד ש"ח. אנו ממשיכים להרחיב את תיק הנכסים האורבאני שלנו בצפון אמריקה, בו רכשנו בשנה שחלפה נכסים בהיקף של כ- 660 מיליון שקל, לצד קידום תכנית הפיתוח בישראל ובצפון אמריקה בהיקף כולל של כ- 1.5 מיליארד ש"ח. תכניות הפיתוח שלנו תתקדמנה בשים לב למשמעויות התפרצות מגפת הקורונה ותוצאותיה.

שיעור האחזקות הפרטיות שלנו הגיע לכדי כ- 56% לעומת כ- 38% בשנת 2018. החברה יישמה חלק מהותי מהתכנית אותה הגדרנו, מה שמתבטא גם בתזרים המזומנים שלנו.

# התפתחויות עיקריות בחברות בבעלותנו המלאה

## ישראל



תיק הנכסים שלנו בישראל הציג צמיחה ב- NOI של כ- 6.9% והסתכם בכ- 171 מיליון ש"ח. דמי השכירות נטו בנכסים זהים גדלו בכ- 2.8% והתפוסה עומדת על שיא של כ- 98.8%. במהלך שנת 2019 הסתיימה הקמתו של הנכס בשכונת כוכב הצפון בתל אביב, כ- 2,200 מ"ר בהשקעה כוללת של כ- 107 מיליון ש"ח (הוגשו בקשות להגדלת הזכויות בנכס בעוד כ- 1,500 מ"ר), והרחבת G City בראשל"צ בהיקף של כ- 13,000 מ"ר בהשקעה כוללת של כ- 160 מיליון ש"ח. שני הנכסים נמצאים בשלבי מסירה מתקדמים לדיירים ומאוכלסים במלואם. נכסים אלו צפויים להגדיל את ה- NOI בג'י ישראל בכ- 22 מיליון ש"ח. במקביל אנו שוקדים בימים אלו על ניצול הקרקעות עליהן נפרשים הנכסים האורבאניים שלנו. על ידי ניצול זכויות והגדלת הצפיפות, אנו מרחיבים את השימושים בנכסים, אשר מזינים גם את המסחר והופכים אותם למתחמי Live Work Play. בנכס G City בראשון לציון אנו מתכננים בניין משרדים בהיקף של כ- 50,000 מ"ר אשר הצפי לתחילת עבודות חפירה ודיפון שלו הינו ברבעון השלישי בשנת 2020, כמובן בכפוף למצב שיהיה לאחר שוך מגפת הקורונה. הנכס אשר נפרש על פני 1 ק"מ על שדרות משה דיין צפוי להיות מחובר לשתי תחנות רכבת קלה, כאשר בניין המשרדים יחובר למערבית שבהן. ב- G כפר סבא, אנו במהלכן של עבודות הקמת סניף ומטה דקתלון, ואנו נמצאים בשלבי תכנון של בניין משרדים בנכס בהיקף של כ- 27,000 מ"ר.

הוספת רכיב המשרדים צפויה להגדיל את כמות המבקרים היומית במרכזים, את פדיון ההסעדה, הסופרמרקטים, החברים בחדרי הכושר ועוד, כמובן שגם הרחבה ותוספת הבנייה הזו תבחן לאחר ולאור המצב לאחר שוך מגפת הקורונה ובהתאם לנסיבות שתהיינה בעת ההיא.

אנו מאמינים כי שוויי הקרקעות בערים ראשון לציון וכפר סבא, אשר נהנות מגישה לכבישים מהירים, ותחנות רכבת, ימשיך להאמיר עם חיבורן לתחנות הרכבת הקלה והמטרו המתוכננות. אנו שוקדים על הכנת תב"עות בסמכות מחוזית להוספת זכויות ולהגדלת יחסי הרח"ק בשני הנכסים אשר יאפשרו להפוך בעתיד את שני הנכסים למרכזי מסחר, עסקים ואף מגורים.

בישראל אנו עוסקים בפרויקטים נוספים, בין היתר הרחבת הנכס בסביון, שיפוץ קולנוע חן ושיפוץ קניון רוטשילד בראשון לציון.

תכנית ההשקעות בפיתוח והרחבות צפויה להגדיל את היקף ההשקעות בישראל בכ- 1 מיליארד ש"ח ואת קצב ה- NOI מכ- 200 מיליון ש"ח בשנה לכ- 300 מיליון ש"ח. אנו משקיעים את מירב מאמצינו, בהינתן הנסיבות המשתנות, בפעולות הפיתוח הנרחבות בישראל ובהגדלת ההשקעה בה אשר מהווה היום כ- 24% מסך הנכסים בקבוצה, וכמובן שהכל ייבחן לאחר ובשים לב שאפקט הקורונה יהיה מובן לנו והשפעתו על סיכויי ההצלחה של הפרויקט בהירה לנו יותר.



כוכב הצפון | תל אביב

## צפון אמריקה



תיק הנכסים שלנו בארה"ב ובקנדה למועד הדוח עומד על כ- 600 מיליון דולר והוא ממוקד באזורים סופר אורבאניים בערים מובילות בחוף המזרחי, בנכסים שיש בהם עירוב שימושים אמיתי שאנו מעריכים שנדע לייצר בהם תשואה עודפת משמעותית. במהלך השנה ועד למועד הדו"ח השקענו בצפון אמריקה כ- 300 מיליון דולר.

לקראת סוף השנה דיווחנו על הקמת שותפות בקנדה עם דורי סגל, אשר מתכוונת להשקיע בעיקר בעיר טורונטו בנכסים בעלי שימושים מעורבים בהם ניתן למצוא ולממש הזדמנויות ייחודיות ליצירת ערך. מטרופולין טורונטו הינו השביעי בגודלו בצפון אמריקה והעיר טורונטו הינה העיר רביעית בגודלה בצפון אמריקה עם אוכלוסייה המונה למעלה מ- 6 מיליון תושבים, תחבורה מתקדמת, אוניברסיטאות ומהווה מוקד לחדשנות וטכנולוגיה. לגזית גלוב בכלל, ולדורי סגל בפרט, ניסיון עשיר מאד בשוק הקנדי, ובטורונטו, ניסיון אשר נצבר לאורך למעלה מ- 20 שנות פעילות מוצלחות. ניסיון זה והצלחות העבר שלנו בקנדה מחזקים עוד יותר את הביטחון שלנו בהצלחת השותפות.

בחודש דצמבר הודיעה השותפות על רכישת הנכס York Mills Centre בטורונטו, בתמורה לכ- 166 מיליון דולר קנדי (חלקינו). הנכס הינו קומפלקס משרדים בעל שטח להשכרה כולל של כ- 52,950 מ"ר, המשתרע על קרקע בהיקף של כ- 27 דונם. יש בו תחנת מטרו, מסופי אוטובוסים והוא HUB תחבורה מרכזי במידטאון טורונטו. אנו מאמינים שנדע לייצר בנכס הזה הזדמנויות הרחבה והשקעה נוספות והשקעה בו הולכת יד ביד עם האסטרטגיה שלנו להתמקדות בנכסים בעלי שימושים מעורבים באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין.

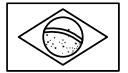
בו בזמן אנו ממשיכים בפעולות ההשבחה בנכסים שרכשנו, הרחבת הנכס Marketplace בבוסטון, הסבת המשרדים ב- Newbury, בפילדלפיה ועוד. כמו כן, אנו עובדים במרץ על תכנון מגדל המגורים והמסחר בבריקל, מיאמי, פרויקט בהשקעה של כחצי מיליארד ש"ח, שיכלול קומות מסחר, בינהן גם כנראה חדר כושר, משרדים, וקומות מגורים להשכרה שיכללו גם דירות Micro. גם מועד מימושו של פרויקט זה יבחן שנית לאחר שנבין את כל משמעותיות מגיפת הקורונה על סיכויי הצלחתו של הפרויקט.

ה- NOI בצפון אמריקה הסתכם בשנת 2019 לכ- 14 מיליון דולר, גידול של כ- 130% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. אנו מקווים שכבר בתקופה הקרובה נצליח לייצר עליית ערך משמעותית בתיק הנכסים הייחודי שבנינו.



YORK MILLS CENTRE | TORONTO | CANADA

## ברזיל



תיק הנכסים שלנו בברזיל הציג צמיחה ב- NOI של כ- 29% והסתכם בכ- 199 מיליון ש"ח. עיקר הצמיחה מגיע מגידול בדמי השכירות נטו בנכסים זהים של כ- 18.2%. שיעור התפוסה עמד על כ- 98.7%.

בחודש פברואר 2019 הגדלנו את שיעור האחזקה בנכס הגדול ביותר בתיק שלנו בסאו פאולו, Internacional, ורכשנו עוד כ- 10% בתמורה לכ- 160 מיליון ריאל. שכר הדירה בנכס בשנת 2019 גדל בכ- 11% הודות לצוות המנהלים נחתמו למעלה מ-100 חוזים חדשים, נפתחו עשרות קיוסקים, והפדיונות בנכס עלו בכ- 20%. הגידול בשכר הדירה קיבל ביטוי בשווי הנכס אשר עלה במהלך השנה בכ- 330 מיליון ריאל.

בחודש פברואר השלמנו את הרחבת הנכס Mais ופתיחת משרדי הרשות הממשלתית, מכירות הדיירים בנכס עלו בכ- 27.5%, כמות המבקרים עלתה בנכס בכ- 24%, ולבסוף זה מתבטא ב- SS NOI של כ- 28.4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

במהלך שנת 2019 התמקד הצוות בברזיל בניהול והשבחת הנכסים, בניוד זכויות לבנייה נוספות בין הנכסים ובמכירת חלק מהזכויות הללו. פעולות אלו המשיכו להציף ערך בחברה. הכלכלה הברזילאית עברה מספר רפורמות במהלך שנת 2019 ביניהן רפורמת הפנסיה. הריבית הממשלתית ירדה לרמות של 5% מרמות של 16% לפני מספר שנים, מה שהוביל כנראה גם להיחלשות המטבע, אך מנגד, להתעוררות בשוק הנדל"ן המניב. אנו עדים לביקושים ההולכים וגוברים מצד משקיעים מקומיים וזרים אשר נכנסים עכשיו לשוק הנדל"ן הברזילאי, ומאמינים כי בחלוף משבר הקורונה נוכל להציף ערך נוסף בנכסים אשר השבחנו בשנים האחרונות. כיום ההשקעה בברזיל מהווה כ- 20% משווי תיק הנכסים בקבוצה.



INTERNACIONAL | SAO PAULO



## מרכז אירופה - אטריום



אטריום המשיכה בשנת 2019 באסטרטגיה של מיקוד באזורים אורבאניים צומחים בערים מרכזיות. כך, אטריום מכרה עד למועד הפרסום נכסים בערים משניות בפולין ובסלובקיה בהיקף כולל של כ-350 מיליון אירו, בתמורה הגבוהה משוויים בספרים, ומנגד רכשה נכס נוסף בוורשה והמשיכה להשקיע בפיתוח הנכסים בוורשה ופראג. כיום, כ-85% מתיק הנכסים שלנו במרכז אירופה מרוכז בפולין וצ'כיה, כ-54% ממנו בערים וורשה ופראג. תוצאותיה של אטריום יציבות והן מעידות על הצלחת האסטרטגיה. אטריום מציגה צמיחה עקבית של 2-3% במדינות הליבה, פולין וצ'כיה, ושיעורי התפוסה גבוהים מ-95% בכל מדינות הפעילות.

בשנים הקרובות תמשיך אטריום בהשבת תיק הנכסים ע"י מכירות נכסים בשווקים משניים, והשקעת התמורות בהרחבת הנכסים הדומיננטיים אשר בבעלותה בוורשה ובפראג תוך כדי הוספת שימושים נוספים אשר יגדילו את כמות המבקרים בהם ויזינו את המסחר. אטריום הודיעה לאחרונה על הרחבת תחומי ההשקעה שלה וכניסה לתחום המגורים להשכרה בדגש על העיר וורשה. וורשה הופכת למרכז השירותים העסקיים (Business Service Centers) של אירופה. היא נהנית מתהליך האורבניזציה, מכניסה של חברות בינלאומיות רבות, צמיחה באוכלוסייה, בשכר וגידול במספר האוניברסיטאות והסטודנטים. שוק המגורים להשכרה בוורשה בחיתוליו, והתשוואות אטרקטיביות ביחס לערים בסדר הגדול הזה באירופה מה שמייצר הזדמנות לשחקני נדל"ן אשר פועלים בשוק. אטריום הציבה לעצמה יעד לבנות תיק של כ-5,000 יחידות דיור עד שנת 2024, והיא מחזיקה בצבר רכישות של למעלה מ-1,000 יחידות כבר בעתיד הקרוב.



WARS SAWA JUNIOR | WARSAW | POLAND

## צפון אירופה - סיטיקון



תוצאותיה התפעוליות של סיטיקון היו יציבות בכל מדינות הפעילות, כאשר שבדיה בולטת לטובה עם גידול משמעותי במספר המבקרים ובמכירות. במהלך השנה התמקדה הנהלת סיטיקון בניהול הנכסים, שיפור התמהיל והוספת נקודות מכירה. בנוסף, נמצאת סיטיקון בעיצומו של פיתוח המרכז המסחרי Lippulaiva במערב הלסינקי ורק לאחרונה קיבלה אישור להקמתן של כ-420 יחידות דיור להשכרה מעליו. יחידות הלוא הן רק חלק מזכויות לכ-5,000 יחידות דיור אשר קיימות לסיטיקון בנכסיה, רובן בערים המרכזיות שטוקהולם, הלסינקי ואוסלו.

בחודש דצמבר 2019 השלימה סיטיקון הנפקת אג"ח היברידי לראשונה בהיקף של 350 מיליון אירו, מהלך אשר הוריד את רמות המינוף בחברה לכ-42% תוך כדי הארכת מח"מ החוב. הורדת המינוף מאפשרת לסיטיקון לקדם את יעדיה האסטרטגיים, להמשיך בפיתוח המרכז המסחרי Lippulaiva ולפעול לניצול הזכויות למגורים בנכסים.

# עסקי הנדל"ן הקמעונאי וחשיבות המיקום

עולם הנדל"ן הקמעונאי מתמודד עם שינויים בהרגלי הצריכה, חדירה של עסקי ה-E commerce בקצבים שונים בכל המדינות ופשיטות רגל של קמעונאיים אשר לא התאימו עצמם או לא הגיבו בזמן לשינויים. כנגד אלו אנו רואים קמעונאיים אשר השכילו לשלב בין העולם הפיזי לעולם האונליין, ופועלים בשתי הפלטפורמות ואלו מזינות אחת את השנייה. הקמעונאיים המצליחים שמים דגש על חנויות הדגל שלהם. חנויות במיקומי Prime במטרופולינים המרכזיים, בהם נתוני הדמוגרפיה חזקים, כוח הקנייה גדל והחשיפה והפרסום הינם מירביים, המשיכו ליהנות מביקושים חזקים ומעלייה בשכר הדירה. תיק הנכסים של גזית בכל אזורי הפעילות מתאים לדרישות הקמעונאיים המובילים והוא חסין ואף נהנה מהתופעות והשינויים. תופעת האורבניזציה משפיעה מאד על סגנון החיים ואופי הצריכה. האוכלוסייה במטרופולינים בכל המדינות בהן אנו פועלים צומחת, הערים מצטופפות, השימוש באמצעי הסעת המונים הולך וגובר ויותר אנשים עובדים וחיים בסביבת מקום העבודה. המרכזים שלנו הממוקמים בלב האזורים האורבאניים נהנים מקבלת זכויות בנייה נוספות והגדלת היקפי כיסוי הקרקע והכל בעידוד הרשויות המקומיות. בכל אחד מאזורי הפעילות שלנו אנו מוסיפים מעל הנכסים שימושים נוספים כגון משרדים ומגורים להשכרה, והם מזינים את המסחר ולהפך. באופן הזה אנו הופכים את הנכסים לדומיננטיים וחזקים יותר בערים בהן אנו פועלים וכך מציפים שווי נוסף בקרקעות עליהן הנדל"ן שלנו ממוקם.

## גזית 2023

אנו נחושים להמשיך ביישום האסטרטגיה שלנו, להגדיל עוד יותר את רכיב הנדל"ן הפרטי במיקומים אסטרטגיים בערים מרכזיות בעולם תוך שמירה על רמות המינוף. בצפון אמריקה אנו צופים להגדיל את היקף ההשקעה בארה"ב ובקנדה כך שתהווה 25-30% מתיק הנכסים בקבוצה. אנו נמשיך לפעול להשבחת והגדלת תיק הנדל"ן שלנו בישראל, כפי שתואר לעיל, ונפעל להצפת הערך בתיק הנכסים בברזיל גם דרך מימושים. באירופה נמשיך לפעול נמרצות להשביח את החברות שבשליטתנו ולהציף בהן ערך באמצעות השבחה של תיקי הנכסים בהן וניצול הזכויות הרבות הקיימים בהן לרבות גיוון מקורות ההכנסה והוספת שימושים נוספים בדגש על דיור להשכרה.

אנו מתכוונים לשמר את רמת החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב) מתחת ל- 50%. היקף הוצאות המימון שלנו קטן במאות מיליוני ש"ח וצפוי להמשיך לקטון בעשרות נוספות בשנים הקרובות, וזאת תוך כדי הארכת מח"מ החוב והגדלת הגמישות הפיננסית בחברה.

החברה מממשת את האסטרטגיה להפיכתה לחברת נדל"ן תפעולית, כפי שהחלה את דרכה, והיא במסלול של צמיחה מתמשכת.

# משבר הקורונה

כפי שפתחתי, אנו נמצאים בתקופה של משבר רפואי וכלכלי גלובלי. גזית גלוב פועלת באופן זהיר ונמצאת עם אצבע על הדופק, ותבחן המשך פעילותה ובעיקר את תכניות הפיתוח שלה לאור המצב שישורר עם חלוף המגפה. לצער כולנו אין לנו ידיעה כיצד יתפתח משבר הקורונה, כיצד יסתיים ומה תהינה תוצאותיו במישורים השונים, מאפשרות: גביית שכ"ד מדיירים שעלולים להכנס לקשיים ועד למחסור שעלול להתפתח בחומרי בנייה, להקפאת תכניות פיתוח עתידיות כמו גם שיתוק מלא או חלקי של שוק ההון וחקיקה במדינות כאלה ואחרות שאין לנו יכולת לשלוט עליה ובתוצאותיה. מנגד אנו גם ערים לכך, שמשברים מייצרים הזדמנויות ועיננו פקוחות, אנו בוחנים הצעות שבימים כתיקונם לא היו מגיעות לשולחננו. אנו עוקבים בקפידה אחר ההתפתחויות ומתאימים עצמינו לשינויים שקורים במהירות עצומה כפי שבדרך כלל הדברים קורים במשברים קשים.

## היתרון היחסי של גזית בעתות משבר 4 סיבות עיקריות

אומר עוד כי לגזית יש ותמיד היה יתרון יחסי בעתות משבר, יתרון הנובע מארבע סיבות עיקריות:

### הראשונה

תמהיל הדיירים שלנו ואופי נכסי הקבוצה - נכסים אורבניים באיזורי ביקוש צפופים וברמה סוציו-אקונומית גבוהה, מעוגני סופרמרקטים ופארמה המספקים מצרכים ושירותים יומיומיים כגון קליניקות רפואיות, מוסדות עירוניים ועוד. כ- 50% מהתזרים שלנו, במישורין ובעקיפין, מגיע מדיירים בעלי דירוג אשראי גבוה. כמעט בכל אחד מהנכסים בתיק יש סופרמרקט אחד, אם לא שניים, חנות פארם ובית מרקחת. למעלה מ- 15% משכר הדירה בקבוצה מגיע מסופרמרקטים וחנויות פארם. נותני שירותים, מרפאות ואחרים, מהווים כ- 13% משכר הדירה בקבוצה. תמהיל הדיירים מבוזר מאד - מדובר בכ- 9,300 חוזי שכירות, כאשר אף אחד מהם אינו מהווה למעלה מ- 1.7% משכר הדירה בקבוצה.

### השנייה

היא הפיזור הגיאוגרפי. שכר הדירה שלנו בא מ-11 מדינות, כאשר כל אחת מהן נמצאת בהתמודדות שונה עם המשבר, אם בכלל. יתרה מזאת, למעלה מ- 75% מנכסינו מרוכזים ב- 15 מטרופולינים מהגדולים בעולם שבכולם הרמה הסוציו-אקונומית גבוהה בהרבה מהממוצע הארצי באותה מדינה והצפיפות והנדירות הכלכלית של הנכסים הופכים נכסים אלו ל- "נכסי מבצר".

### שלישית,

יש לנו צוות מנהלים ועובדים מיומנים ונאמנים עם וותק של עשרות שנים לרבות ניסיון בצליחת משברים לא קטנים בעבר, שיודע להסתגל מהר למצב המשברי ויודע גם להסתכל על ההזדמנויות שמצב זה מזמן לחברה שיש לה נזילות מתאימה.



## ורביעית,

נזילות החברה. המשבר הזה פוגש את גזית בנקודת שיא מבחינת החוזק הפיננסי שלה. למועד הדוח לחברה נזילות גבוהה וקווי אשראי לא מנוצלים בהיקף של יותר משלושה מיליארד שקל, ולאחר תאריך החתך השלמנו גיוסי חוב בהיקף של כ- 864 מיליון שקל ומכירת כל יתרת מניות FCR בהיקף של כ- 770 מיליון שקל. אנחנו יכולים לשרת את החוב שלנו ואת הדיבידנד מהנזילות הקיימת לכל הפחות ב- 3 השנים הקרובות, ואני צופה שתהיינה, כמו בכל משבר, הזדמנויות עסקיות שנוכל לנצלן.

לסיכום, אני משוכנע שכמו בתקופות אי וודאות קודמות, שעם תמהיל הנכסים המוקפד שלנו, התנהלות אחראית ושקולה, הנהלה אחראית עם עשרות שנות ניסיון גם במשברים קודמים וקופת מזומנים עשירה נצא מחוזקים אף יותר מהתקופה הנוכחית. בסופו של דבר, אני מאמין, שכולנו ביחד ננצח את הנגיף, וכמו תמיד, גם המשבר הזה יסתיים והשמש תמשיך לזרוח במזרח.

## תודות

שנתיים עברו מאז לקחתי את מושכות הניהול לידיי על מנת להמשיך ביישום האסטרטגיה שלנו, והובלת גזית למקומה הראוי כחברת נדל"ן מסחרי אורבאני מהמובילות בעולם. שנת 2019 בלי שום ספק הייתה שנת המפנה, נעשו בה צעדים אסטרטגיים משמעותיים אשר קיבלו ביטוי בכל הפרמטרים התפעוליים, בחוזקו של המאזן, בתזרים המזומנים ולבסוף, גם באמון בעלי המניות, החוב ושוק ההון בחברה ובהנהלתה. תודה ליו"ר ולחברי הדירקטוריון, לכלל עובדי החברה, במדינות השונות ובישראל, על העבודה המסורה לאורך השנה ובמיוחד בעת הזו, וההירתמות לביצוע המוצלח של השינויים האסטרטגיים אותם החברה עוברת. תודה לבעלי המניות וכלל בעלי העניין האחרים על הבעת האמון בחברה ובצוות וביכולת שלהם להשיא ערך לבעלי המניות ולבעלי העניין לאורך זמן ובדרך אחראית.

**שלכם בברכה ועם הרבה בריאות,**

חיים כצמן



## דוח תקופתי לשנת 2019

### עמוד

2	חלק א' – תיאור עסקי החברה
68	חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
110	חלק ג' – דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019
212	חלק ד' – פרטים נוספים על החברה (לרבות שאלון ממשל תאגידי)
258	חלק ה' – דוח כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2019
283	חלק ו' – דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

**חלק א' – תיאור עסקי החברה – תוכן עניינים**

<b>עמוד</b>	
<b>3</b>	<b>פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה</b>
<b>6</b>	<b>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות</b>
<b>7</b>	<b>חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות</b>
<b>8</b>	<b>מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה</b>
<b>10</b>	<b>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה</b>
<b>12</b>	<b>רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בצפון אירופה</b>
<b>25</b>	<b>רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים במרכז ובמזרח אירופה</b>
<b>36</b>	<b>ג'י ישראל</b>
<b>41</b>	<b>גזית ברזיל</b>
<b>45</b>	<b>Gazit Horizons</b>
<b>49</b>	<b>פעילויות נוספות של החברה אשר בנפרד אינן עולות לכדי מגזר</b>
<b>50</b>	<b>התאמות הנדרשות ברמת החברה</b>
<b>51</b>	<b>נושאים הרלוונטיים לכל תחומי הפעילות של הקבוצה</b>

## גזית-גלוב בע"מ

דוח תקופתי בדבר תיאור עסקי החברה

**תיאור פעילות החברה נעשה על בסיס מאוחד אלא אם כן נאמר אחרת במפורש.**

**א. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה ותיאור תמציתי של תחומי הפעילות של החברה****1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה****1.1. קבוצת גזית-גלוב – כללי**

גזית-גלוב בע"מ ("החברה"), באמצעות חברות מוחזקות שלה<sup>1</sup>, חברות ציבוריות ופרטיות (ביחד: "הקבוצה"), עוסקת כעיסוק מרכזי ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, משרדים ומגורים בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון, מרכז ומזרח אירופה, תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. בנוסף, בוחנת החברה הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים גם באזורים נוספים.

האסטרטגיה של הקבוצה הינה התמקדות ברכישת נדל"ן מניב (לרבות עם שותפים) בעיקר באזורים אורבניים צפופי אוכלוסין המספקים את צורכי האוכלוסיה בהם קיים פוטנציאל להגדלת הערך ותזרים המזומנים על ידי ניהול פרו-אקטיבי, השבחה, הוספת שימושים, פיתוח ופיתוח מחדש. כמו כן, פועלת הקבוצה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה ובהם, להערכת הקבוצה, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או באזורים שהקבוצה מעוניינת לצמצם את פעילותה בהם.

כחלק מהאסטרטגיה שלה, פועלת החברה להגדלת שיעור הנדל"ן הפרטי (פעילות שאינה מוחזקת דרך חברות ציבוריות) אשר, להערכת הנהלת החברה, עשוי להגדיל ולשפר את תזרימי המזומנים של החברה כמו גם לייצר ערך נוסף. כמו כן, החברה מעריכה כי הגדלת היקף הנכסים המוחזקים בצורה ישירה עשויה לחזק את היחסים הפיננסיים שלה ולהוביל לקבלת דירוג השקעה בינלאומי, וכפועל יוצא, להביא להורדת עלויות המימון וגיוון מקורות המימון של החברה ממוסדות פיננסיים בינלאומיים ומשווקי הון חדשים.

במסגרת אסטרטגיה זו, החל משנת 2017 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, מימשה החברה את מלוא החזקותיה בחברות הציבוריות בצפון אמריקה בהיקף של 9.6 מיליארד ש"ח (כמפורט בסעיף 1.6 להלן), ובמקביל הקימה בשנת 2017 זרוע נדל"ן פרטית בארה"ב, Gazit Horizons Inc. ובשנת 2019 הקימה שותפות חדשה (חלק החברה 60%) בקנדה ובדגש, בשלב זה, על העיר טורונטו (כמפורט בסעיף 11.2 לדוח). כמו כן, במהלך תקופת הדוח ביצעו החברות הפרטיות של החברה רכישות והשקעות בהיקף של כ- 1.5 מיליארדי ש"ח. לפרטים נוספים אודות אסטרטגיית החברה ויעדיה לטווח הארוך ראו סעיף 24 להלן.

פעילות החברה מתבצעת כיום בעיקרה בשני סוגי השקעה:

- חברות פרטיות בבעלותה המלאה אשר בהן החברה מתווה בלעדית את האסטרטגיה, אחראית על מימון פעילותן וכן מפקחת על אופן ניהולן. פעילות זו מתבצעת באמצעות ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ ("ג'י ישראל"), חברות בנות בברזיל ("גזית ברזיל"), ("Gazit, Horizons Inc. בארה"ב ("Gazit Horizons") וחברה בת הפועלת בקנדה ("גזית קנדה"), לרבות באמצעות שותפות Gazit Tripllle. ג'י ישראל, גזית ברזיל ו- Gazit Horizons מאוחדות בדוחותיה הכספיים של החברה וכל אחת מהן מהווה תחום פעילות נפרד.
- חברות ציבוריות בשליטת החברה, להן אסטרטגיה דומה והחברה הינה בעלת המניות הגדולה בהן. פעילות זו מתבצעת באמצעות Citycon Oyj ("CTY") ובאמצעות Atrium European Real Estate Limited ("ATR"). כל אחת מ- ATR ו- CTY מאוחדת בדוחותיה הכספיים של החברה ומהווה תחום פעילות נפרד.

<sup>1</sup> ההתייחסות לחברות מוחזקות כוללת, אלא אם מצוין אחרת, חברות אשר מאוחדות על ידי החברה באופן מלא וחברות אשר מוצגות בשיטת השווי המאזני.

עד לחודש אפריל 2019 פעלה החברה בקנדה באמצעות First Capital Realty Inc. ("FCR"), חברה ציבורית הנסחרת בבורסה של טורונטו, אשר הינה הבעלים, המנהלת והמפתחת של נדל"ן מניב בקנדה ואשר החברה החזיקה בכ- 31.3% מהון מניותיה והיתה חברה כלולה של החברה.

בחודש פברואר 2019 התקשרו החברה וחברה בת בבעלותה המלאה בהסכמים מותנים למכירת 58 מיליון מניות FCR (אשר היוו כ-22.9% מהון המניות של FCR), בתמורה כוללת של כ-1,195 מיליון דולר קנדי (כ-3.2 מיליארד ש"ח). עם השלמת העסקה בחודש אפריל 2019 החזיקה החברה (באמצעות חברת הבת) בכ-21.6 מיליון מניות FCR, אשר באותו מועד היוו כ-9.9% מהון מניותיה ומזכויות ההצבעה של FCR. ממועד השלמת העסקה האמורה ועד למועד פרסום הדוח, מכרה החברה את יתרת מניות FCR בתמורה לסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח.

תיאור הקבוצה יוצג להלן תוך חלוקה לתחומי הפעילות המפורטים לעיל, למעט ביחס למידע אשר הינו רלבנטי לכל תחומי הפעילות ואשר יוצג במאוחד ולמעט מידע בנושאים מסוימים, המתייחס לתיאור החברה עצמה אשר יוצג בנפרד. הנתונים הכלולים במסגרת התיאור של כל אחד מתחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה, יוצגו בהתאם לאיזורים הגיאוגרפיים העיקריים בהם מתרכזת הפעילות באותו התחום.

1.2. החברה נתאגדה בחודש מאי 1982, והיא רשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (החל משנת 1983) תחת הסימול "GZT". החל משנת 2011 ועד לחודש מרץ 2019 היתה החברה רשומה למסחר בבורסה של ניו-יורק (NYSE) והחל משנת 2013 ועד לחודש ספטמבר 2018 היתה רשומה למסחר בבורסה של טורונטו (TSX).

1.3. נכסי הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2019:

יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה		שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)					נכסים אחרים		נכסים בפיתוח		נכסים מניבים		שיעור החזקה		מדינות פעילות		
החברה	(מיליוני ש"ח)	החברה	נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות	נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות	נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות
	16,134	1,075	-	1	38	48.6%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק					CTY					
	10,807	842	-	-	31	60.1%	פולין, צ'כיה, סלובקיה ורוסיה					ATR					
	3,447	176	1	-	7	100%	ברזיל (סאו פאולו)					Gazit Brasil					
	3,592	139	-	-	11	100%	ישראל					ג'י ישראל					
	167	6	-	-	1	100%	בולגריה ומקדוניה										
	1,405	40	1	-	9	100%	ארה"ב					Gazit Horizons					
	212	18	-	-	1	100%	קנדה					Gazit Canada					
	354	23	-	-	1	100%	גרמניה					גזית גרמניה					
	<b>36,118</b>	<b>2,319</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>99</b>		סה"כ בספרי החברה										
	2,252	110	-	-	6		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)										
	<b>38,370</b>	<b>2,429</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>105</b>		סה"כ										

1.4. עיקר נכסיה של החברה הינם נכסים מסחריים הממוקמים באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות, המושכרים בעיקר לרשתות המספקות שירותים וצרכים חיוניים לאוכלוסייה. כמו כן, לחברה ולחברות המאחדות שלה מקרקעין לפיתוח עתידי, וכן זכויות בניה בלתי מנוצלות לשימושים שונים בנכסים מניבים קיימים.

1.5. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה אין שוכר עיקרי<sup>2</sup>, ולמועד האמור השוכר אשר מניב את ההכנסה הגבוהה ביותר עבור החברה והחברות המאוחדות שלה מבין כלל שוכריה הינו Kesko שהינה רשת סופרמרקטים מובילה בארצות הנורדיות, אשר ההכנסה ממנו היוותה כ-2.2% מההכנסות מהשכרה בשנת 2019.

1.6. להלן תיאור עסקי הקבוצה והתפתחות עסקיה בטרטוריות השונות בהן היא פועלת:

#### **החזקות פרטיות:**

**ישראל** – בישראל פועלת הקבוצה באמצעות ג'י ישראל, אשר הינה הבעלים של 11 מרכזי G בישראל בשווי של כ- 3,592 מיליוני ש"ח, תוך התמקדות באזור גוש דן. במהלך תקופת הדוח המשיכה ג'י ישראל בפעילות השקעה והשבחה של תיק נכסיה, ובמסגרת זאת רכשה והשקיעה בפעילות פיתוח של נכסים בישראל בהיקף של כ- 260 מיליוני ש"ח. החברה פועלת למיזוג ג'י ישראל עם ולתוך החברה. בכוונת החברה וג'י ישראל להשקיע במהלך 2021-2020 בין 1 ל- 2 מיליארד ש"ח ברכישת נכסים נוספים, בפיתוחם ו/או בהשבחתם, בכפוף להתפתחויות כלכליות ואחרות בישראל (כמפורט בסעיף 25.2 להלן).

**ארה"ב** - בשנת 2017 הקימה החברה את Gazit Horizons, זרוע נדל"ן פרטית הפועלת באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים הגדולות בארה"ב, בעיקר בניו יורק, בוסטון, פילדלפיה ומיאמי. במהלך תקופת הדוח המשיכה Gazit Horizons בפעילות ההשקעה ורכשה 3 נכסים נוספים בהיקף השקעה של כ- 600 מיליוני ש"ח, ונכון למועד הדוח בבעלותה 9 נכסים מניבים בשווי של כ- 1,405 מיליוני ש"ח (כמפורט בסעיף 10 להלן), ובכוונת החברה ו- Gazit Horizons להשקיע במהלך 2021-2020 בין 0.5 ל- 1.5 מיליארדי ש"ח ברכישת נכסים נוספים, בפיתוחם ו/או בהשבחתם, בכפוף להתפתחויות כלכליות ואחרות בארה"ב (כמפורט בסעיף 25.2 להלן).

**ברזיל** – גזית ברזיל מחזיקה ב- 7 נכסים מניבים בסאו פאולו בשווי של כ- 3,447 מיליוני ש"ח. במהלך תקופת הדוח השלימה גזית ברזיל את רכישת 10.1% נוספים מהזכויות ב- International Shopping תמורת כ- 155 מיליון ריאל. בכוונת החברה וגזית ברזיל להשקיע במהלך 2021-2020 בין 100-200 מיליוני ש"ח בפיתוח ו/או בהשבחת נכסים בבעלותה בכפוף להתפתחויות כלכליות ואחרות בברזיל (כמפורט בסעיף 25.2 להלן).

**קנדה** - החל מהרבעון האחרון לשנת 2019 פועלת החברה בטורונטו, קנדה, באמצעות גזית קנדה, לרבות באמצעות שותפות (60%) Gazit Tripllle, כמפורט בסעיף 11.2 לדוח. בכוונת החברה להשקיע במהלך 2020-2021 ברכישת נכסים נוספים בקנדה ובפיתוחם בין 300-700 מיליון ש"ח (באמצעות גזית קנדה והשותפות הקנדית).

#### **החזקות ציבוריות:**

**צפון אירופה** - בצפון אירופה פועלת הקבוצה באמצעות CTY, חברה ציבורית הנסחרת בבורסה של הלסינקי, פינלנד (OMX), הפועלת בעיקר בפינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק. במהלך תקופת הדוח המשיכה CTY בהשבחת תיק הנכסים שלה ובחזוק המאזן שלה, ובמסגרת זאת השקיעה כ- 100 מיליון אירו בפיתוח של מרכזים מסחריים במרכזי הערים וכן לאחר תאריך המאזן רכשה שלושה מרכזים מסחריים בנורבגיה (שקודם החזיקה בהם ב- 20%) בתמורה לכ- 145 מיליון אירו, ובמקביל מכרה נכסים שאינם בליבת עסקיה בהיקף של כ- 86.4 מיליון אירו. להסכם בעלי מניות בין החברה לבין CPP Investment Board European Holdings S.àr, חברה בת בבעלותה המלאה של Canada Pension Plan ("Investment Board" ("CPPIBEH") ראו סעיף 22.3 להלן.

**מרכז ומזרח אירופה** - במרכז ובמזרח אירופה פועלת הקבוצה באמצעות ATR, הנסחרת בבורסה של וינה, אוסטריה (VSE) ובבורסת ה-NYSE Euronext באמסטרדם, הולנד. ATR פועלת בעיקר בורשה שבפולין ובפראג שבצ'כיה. במהלך תקופת הדוח המשיכה ATR לממש את האסטרטגיה שלה לשיפור תיק נכסיה, ובמסגרת זאת רכשה נכס אחד בהיקף של כ- 43 מיליון אירו בוורשה, במקביל למכירת נכסים שאינם נכסי הליבה שלה בתקופת הדוח ולאחריה בהיקף של כ- 371 מיליון אירו. לפרטים אודות הסכם בין החברה לבין ATR ראו סעיף 22.2 להלן.

2 כהגדרתו בטיטות תקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, אשר פורסמה בחודש דצמבר 2013, המעגנת את הנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש ינואר 2011) בתקנות ניירות ערך האמורות.



בחודש יולי 2019 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה עם ATR בהסכם לרכישת כל מניות המיעוט ב- ATR, המהוות כ- 40% מהון המניות של ATR. רכישת מניות המיעוט של ATR היתה מותנית, בין היתר, באישור של רוב מיוחד של בעלי מניות של ATR, רוב שלא הושג ולפיכך בוטלה העסקה לרכישת מניות המיעוט.

**ארה"ב -** עד לחודש מרץ 2017, פעלה הקבוצה באמצעות EQY, חברה ציבורית שנסחרה ב-NYSE. ביום 1 במרץ 2017 השלימה EQY מיזוג עם REG, קרן להשקעות מקרקעין בארה"ב (REIT) במסגרתו התמזגה EQY עם ולתוך REG ועם השלמת המיזוג, קיבלו בעלי המניות ב-EQY (ובכללם החברה), חלף מניות EQY שבבעלותם, מניות REG. לפרטים נוספים אודות המיזוג ראו באור ד' לדוחות הכספיים.

בהתאם לאסטרטגיה של החברה, החל ממועד המיזוג ועד לחודש יולי 2018 מימשה החברה את מלוא החזקותיה ב- REG בהיקף כספי של כ-1.4 מיליארד דולר (כ-4.7 מיליארד ש"ח).

**קנדה -** עד לחודש אפריל 2019 פעלה הקבוצה בקנדה באמצעות FCR, חברה ציבורית הנסחרת בבורסה של טורונטו. בחודש פברואר 2019 התקשרו החברה וחברה בת בבעלותה המלאה בהסכמים מותנים למכירת 58 מיליון מניות FCR (אשר היוו כ- 22.9% מהון המניות של FCR), בתמורה כוללת של כ- 1,195 מיליון דולר קנדי (כ- 3.2 מיליארד ש"ח) אשר חלקה ישולם לחברה בחלוף שנה ממועד סגירת העסקה. עם השלמת העסקה, החזיקה החברה בכ- 21.6 מיליון מניות FCR, אשר היוו באותו מועד כ- 9.9% מהון מניותיה ומזכויות ההצבעה של FCR. בחודש אפריל 2019 השלימה החברה את מכירת המניות כאמור. לאחר השלמת העסקה ועד למועד פרסום דוח זה מכרה החברה את יתרת החזקותיה ב- FCR בתמורה לכ- 437 מיליון דולר קנדי. לפרטים נוספים אודות העסקה, לרבות השפעותיה החשבונאיות ראו באור ה' בדוחות הכספיים.

מכירות אלו מתווספות למימוש החזקות החברה ב- FCR בחודש מרץ 2017 בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח, אשר בעקבותיה הפסיקה החברה לאחד את דוחותיה של FCR החל מהדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2017.

בתחילת 2020 התפרץ נגיף הקורונה בסין, ומשם המשיך והתפשט ברחבי העולם, לרבות באזורי הפעילות של הקבוצה. עם התפרצות הנגיף הטילו ממשלות מגבלות שונות למניעת התקהלות של אנשים ושמירה על בידוד חברתי, לרבות סגירתם של מרכזי קניות. כמו כן, מגיפת הקורונה הביאה למשבר כלכלי במדינות רבות וכן לירידות חדות בבורסות העולם ולשינויים חדים בשערי המטבעות. לפרטים אודות השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה ראו סעיף 3.1(4) לדוח הדירקטוריון.

#### מבנה הקבוצה

1.7.

לתיאור מבנה החברות העיקריות בקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2019, ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון.

#### 2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות

2.

2.1. לפרטים אודות תוכנית לרכישה עצמית של מניות ואגרות החוב של החברה, לרבות בדרך של הצעת רכש, ראה סעיף 3.8 לדוח הדירקטוריון.

2.2. לפרטים אודות הבשלת יחידות מניה חסומות (RSUs) שהוקצו לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות, ראה באור 26 לדוחות הכספיים.

**3. חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות**

- 3.1. לחברה מדיניות ארוכת טווח לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה באמצעות חלוקת דיבידנד רבעוני שוטף, בכפוף לתזרימי המזומנים של החברה, תוכניותיה העסקיות ומגבלות הדין.
- 3.2. לפרטים בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד שאימץ דירקטוריון החברה, ראו סעיף 3.3 לדוח הדירקטוריון. בטבלה שלהלן מרוכזים נתונים אודות דיבידנד אשר חילקה החברה לבעלי מניותיה, החל מיום 1 בינואר 2018 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה:

תאריך חלוקה	סכום (באלפי ש"ח)
2 בינואר 2018	67,711 (35 אג' למניה)
24 באפריל 2018	73,523 (38 אג' למניה)
3 ביולי 2018	73,182 (38 אג' למניה)
2 באוקטובר 2018	72,899 (38 אג' למניה)
2 בינואר 2019	72,589 (38 אג' למניה)
16 באפריל 2019	74,776 (40.5 אג' למניה)
13 ביוני 2019	74,641 (40.5 אג' למניה)
18 בספטמבר 2019	74,702 (40.5 אג' למניה)
2 בינואר 2020	74,705 (40.5 אג' למניה)

- בנוסף, ביום 24 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסכום של 43 אג' למניה ובהיקף כולל של כ- 79 מיליוני ש"ח.
- יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה (על פי מבחן הרווח כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999) ליום 31 בדצמבר 2019, עמדה על סך של כ- 5,740 מיליוני ש"ח.
- 3.3. לחברה אין מגבלות על חלוקת דיבידנד במסגרת התחייבויות פיננסיות לגופים פיננסיים וכלפי מחזיקי אגרות החוב שלה, למעט המגבלות הקבועות בדין ולמעט המגבלות הקבועות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג' וסדרה יד') כמפורט להלן.
- על פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יג'), התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999) בכל אחד מהמקרים הבאים, לרבות מצב בו יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מהחלוקה כאמור: אם הונה העצמי של החברה<sup>3</sup> יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-850 מיליוני דולר ארה"ב; אם מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יג') לפירעון מיידי; אם החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג').
- על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יד') התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999) בכל אחד מהמקרים הבאים, לרבות מצב בו יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מהחלוקה כאמור: אם הונה העצמי של החברה<sup>3</sup> יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-1 מיליארד דולר ארה"ב; אם מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יד') לפירעון מיידי; החברה אינה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, לרבות מבחן יכולת הפירעון; אם החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד').

<sup>3</sup> לעניין זה: "הונה העצמי של החברה" משמעו - הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (בניכוי זכויות המיעוט). כל הפרמטרים בסעיף זה ייקבעו עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (על פי השער היציג של הדולר ארה"ב לעומת הש"ח כפי שיפורסם על ידי בנק ישראל, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים), מבוקרים או סקורים לפי העניין, הידועים במועד קבלת ההחלטה.

**ב. מידע אחר**

**4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה**

להלן תמצית הנתונים הכספיים לגבי כל אחד מתחומי הפעילות של החברה (במיליוני ש"ח), כמובא מתוך באור 36 לדוחות הכספיים, בדבר מגזרים תפעוליים של החברה. בעקבות מכירת מניות FCR, הנהלת החברה חדלה מלנתח את פעילותה של FCR באופן נפרד על כן ההשקעה במניות FCR חדלה להוות מגזר בר דיווח ונתוני ההשוואה הותאמו למפרע. בנוסף, בהתאם לגישת ההנהלה, מגזרי פעילות ג'י ישראל, גזית ברזיל ו- Gazit Horizons אשר נכללו עד כה תחת קטגוריית "מגזרים אחרים" החלו להוות מגזרים ברי דיווח ונתוני ההשוואה הותאמו למפרע.

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019

מאחד	התאמות לדוח המאוחד (*)	פעילויות אחרות	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
<b>מיליוני ש"ח</b>								
2,752	(124)	26	90	218	234	1,009	1,299	<b>הכנסות תחום הפעילות מחיצוניים</b>
100%	(5%)	1%	3%	8%	9%	37%	47%	<b>שיעור הכנסות תחום הפעילות</b>
1,314	196	12	56	41	87	429	493	<b>עלויות תחום הפעילות</b>
1,089	(21)	14	31	177	147	349	392	<b>רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה</b>
349	(299)	(**)	3	-	-	231	414	<b>רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה</b>
42,625	2,915	743	1,725	3,515	3,782	11,755	18,190	<b>סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות</b>
26,299	25,192	39	20	21	94	507	426	<b>סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות</b>

(\* לפרטים אודות התאמות שבוצעו לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים ראו באור 36 לדוחות הכספיים.

(\*\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018

מאוחד	התאמות לדוח המאוחד (*)	פעילויות אחרות	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
<b>מיליוני ש"ח</b>								
2,840	(129)	29	44	183	224	1,073	1,416	<b>הכנסות תחום הפעילות מחיצוניים</b>
100%	(5%)	1%	2%	6%	8%	38%	50%	<b>שיעור הכנסות תחום הפעילות</b>
829	(491)	29	40	31	126	458	636	<b>עלויות תחום הפעילות</b>
742	(234)	**-	3	152	98	369	354	<b>רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה</b>
1,269	596	**-	1	-	-	246	426	<b>רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה</b>
49,214	6,799	451	1,207	3,081	3,442	13,886	20,348	<b>סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות</b>
32,257	31,248	32	9	26	87	579	276	<b>סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות</b>

(\* לפרטים אודות התאמות שבוצעו לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים ראו באור 36 לדוחות הכספיים.  
 (\*\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.)

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017

מאוחד	התאמות לדוח המאוחד (*)	פעילויות אחרות	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
<b>מיליוני ש"ח</b>								
2,831	(81)	30	6	151	211	1,060	1,454	<b>הכנסות תחום הפעילות מחיצוניים</b>
100%	(2%)	1%	0%	5%	7%	38%	51%	<b>שיעור הכנסות תחום הפעילות</b>
857	(270)	15	5	(93)	101	486	613	<b>עלויות תחום הפעילות</b>
(284)	(1,367)	15	1	244	110	342	371	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה</b>
2,258	1,556	**-	-	-	-	232	470	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה</b>

(\* לפרטים אודות ההתאמות שבוצעו לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים ראו באור 36 לדוחות הכספיים.  
 (\*\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.)

החברה מדווחת על מספר מגזרים תפעוליים, כמפורט בסעיף 1.1 לעיל.  
 לפירוט אודות השינויים בכל אחד מהפרמטרים דלעיל בשנים 2018 ו-2019, ראו דוח הדיסקטוריון.

.5.

**סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה**

.5.1.

תחום הנדל"ן המניב חשוף מטבעו גם להתפתחויות בסביבה העסקית-כלכלית. אי לכך, גורמים כגון שינויים בטעמי הצרכנים (לרבות התחזקות פלטפורמות צרכנות חלופיות כגון, הסחר המקוון), שינויים בכוח ובהרגלי הקניה של צרכנים, ירידה בהיקף הפעילות הכלכלית, בין באופן כללי ובין באיזור ספציפי, שינויים בשערי ריבית, שינויים בשער החליפין של מטבעות, תנודות בשיעורי אינפלציה וגורמים אחרים, עשויים להשפיע על יכולתם של שוכרי נכסים לעמוד בהתחייבותם כלפי הקבוצה וכן על יכולת הקבוצה להמשיך ולהשכיר את נכסיה באותן רמות מחירים ובאותם שיעורי תפוסה. לפרטים בדבר גורמי סיכון המשפיעים על פעילות הקבוצה ראו סעיף 27 להלן וכן סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

לאור העובדה כי הקבוצה פעילה באיזורים גיאוגרפיים בעלי מאפייני שוק שונים וסביבות מאקרו-כלכליות שונות, תיאור מאפייני השוק והסביבה המאקרו-כלכלית אשר עשויים להיות רלבנטיים לפעילות הקבוצה בכל אחת מהמדינות העיקריות בהן היא פעילה וביחס לכל אחד מתחומי פעילותה, מובאים במסגרת התיאור של כל אחד מתחומי הפעילות (ראו סעיפים 6.3, 7.3, 8.1.3, 9.3 ו-10.2 להלן). להערכת החברה, לאור פרופיל הנכסים בהם משקיעה החברה ובשים לב לאסטרטגיית ההשקעה של החברה המתמקדת, בעיקר, ברכישת נכסים באזורים אורבאניים צומחים וצפופי אוכלוסין, לתוצאות הפעילות של החברה חשיפה פחותה לסביבה המאקרו כלכלית באותן מדינות.

ברבעון הראשון לשנת 2020 פרצה בסין מגיפת נגיף הקורונה, אשר התפשטה למדינות רבות בעולם, לרבות למדינות בהן פועלת הקבוצה, והוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפרצות מגיפת הקורונה ואי הוודאות באשר לקצב התפשטותה ולהנחיות המדינות השונות באשר להתמודדות עם המגיפה הביאו למשבר כלכלי עולמי שבא לידי ביטוי, בין היתר, גם בירידות שערים בבורסות העולם, בשינוי בשערי הריבית במדינות מסוימות, בשינוי בשערי המטבעות ובעליה במרווחי התשואה הנדרשים ממנפיקי אגרות החוב הקונצרניות, לרבות החברה.

לפרטים נוספים אודות משבר הקורונה והשפעתו על פעילות הקבוצה ראו סעיף 3.1(4) לדוח הדירקטוריון.

**יצוין עוד כי יתכן שבשונה ממשברים קודמים שביסודם היו משברים פיננסיים, משבר הקורונה מקורו במגיפה בריאותית שקצב התפוגגותה אינו ידוע והיא אף עלולה להתפרץ שנית ולגרום לשינויים מהותיים בהתנהגות אוכלוסיות שונות, לרבות הרגלי צריכה של מוצרים, שירותים בידור ובילוי שעות הפנאי, ולכל אלה עלולות להיות השפעות שליליות, לרבות מהותיות, על עסקי החברה ועל תוצאותיה הכספיות.**

הערכותיה של החברה בדבר השפעת אירועים מאקרו כלכליים עתידיים והשפעת מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי הנגזר ממנה או משבר ממוקד, במדינה ו/או מדינות מסוימות, בהן החברה פועלת, על פעילותה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלה מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה וחברות הקבוצה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה. ככל שהמשבר הכלכלי העולמי יימשך ואף יחריף, עלולה להיות הרעה משמעותית בתוצאות העסקיות והכספיות של הקבוצה בפועל.

- 5.2. חסמי כניסה
- להלן הערכת החברה בדבר חסמי הכניסה העיקריים לתחומי פעילותה:
- פעילות החברה מתמקדת בעיקרה באיזורים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות בהן היצע הנכסים והשטחים להשכרה הינו מוגבל מטבעו, ולפיכך, על פי רוב, קיים יתרון למחזיקים בנכסים קיימים באזור.
  - התחלה של פעילות, הן באמצעות הקמה של נכסים מניבים והן באמצעות רכישה של נכסים קיימים או רכישת פעילות קיימת באיזורים אורבאניים, מחייבת איתנות פיננסית ויכולת מימונית הכרוכה לרוב, בהון עצמי בהיקף כספי ניכר ויכולת לשאת בהוצאות הנהלה וכלליות ללא מקור הכנסה נראה לעין במשך מספר שנים.
  - כניסה לתחומי הפעילות מחייבת ידע וניסיון בעיקר בענף הנדל"ן המניב, לרבות מסחר, משרדים ומגורים וכן בתחום המימון. בנוסף, עלויות הניהול והתפעול של הנכסים מושפעות גם מהיקף הנכסים המנוהלים. ניהול ותפעול של נכסים בודדים, מהווה חיסרון יחסי לעומת ניהול נכסים בהיקף הפעילות של הקבוצה.
  - תחומי פעילותה של הקבוצה מאופיינים גם בהתקשרויות עם שוכרים גדולים בעלי דירוג אשראי בינלאומי מסוג 'השקעה', כגון רשתות קמעונאיות גדולות או רשתות לממכר מזון ומשקאות כגון בתי קפה. על פי רוב, לבעל מספר רב של נכסים במיקומים מבוקשים יתרון בהתקשרות וביחסים מול דיירים כאלו.
- 5.3. חסמי יציאה
- לאור אופי הנכסים והפעילות של הקבוצה, יציאה מתחומי פעילותה אינה מיידית ותלויה במימוש הנכסים, אשר עלול להימשך זמן רב, והינה פונקציה של התמורה המבוקשת ביחס למצב המאקרו-כלכלי של השוק הרלבנטי. יחד עם זאת, החזקותיה של החברה בחברות הציבוריות מטבען נזילות יותר וניתנות למימוש מהיר יותר, אך תלויות יותר במצב השווקים בכלל, בשוק ההון הספציפי בו נסחרת המניה וכן בהיקף ההשקעה העומדת למימוש.
- 5.4. קריטריונים לרכישת נכסים
- הקריטריונים העיקריים המנחים את החברה והחברות המאוחדות שלה בבחינת הזדמנויות השקעה העומדות בפניה, הינם כמפורט להלן:
- מיקום הנכס בערים מרכזיות באיזורים צומחים בעלי מאפיינים דמוגרפיים חזקים ובעלי חסמי כניסה גבוהים, לרבות צפיפות האוכלוסין, ההכנסה לנפש והדומיננטיות של הנכס באזור (catchment area) והמאפיינים הכלכליים של האוכלוסייה, לרבות תחזית גידול האוכלוסין ו/או מקומות העבודה באזור, כמו גם התשתיות האורבאניות, כגון תשתית תחבורתית, בתי ספר, אוניברסיטאות, בתי חולים, מוסדות שלטון וכ';
  - מיקומו הגיאוגרפי של הנכס, לרבות דרכי הגישה אליו, ניראותו וזמינותם של שטחי חניה בנכס ובאזור (אם קיימים) וקרבתו לעורקי תחבורה ראשיים כמו גם לתחבורה ציבורית כגון תחנות אוטובוס או תחנות רכבת, מידת הנגישות לנכס וממנו (walkability index);
  - היבטים כלכליים, דמוגרפיים, רגולטוריים ותנאים נוספים, הן ברמה המקומית והן ברמה האזורית;
  - נדירותו הכלכלית של הנכס, דהיינו היבטי תחרות מצד נכסים דומים לרבות צפי לתחרות עתידית ו/או חסמי כניסה למתחרים, כמו גם צפי להגדלת/ קיטון בביקושים באזור בו מצוי הנכס;
  - תחזית תזרים המזומנים מהנכס ופוטנציאל הגדלתו, הרחבתו או פיתוחו מחדש לאורך שנים לרבות תנאי חוזי השכירות ובכלל זה דמי השכירות הנוכחיים למול תנאי השוק והפוטנציאל להגדלת דמי השכירות באמצעות השכרה מחדש;
  - תמהיל השוכרים בנכס ובאזור, חוסנם הפיננסי והיותם מובילי שוק;
  - רמת הביקוש וההיצע של נכסים מסוג דומה באזור וכן הערכת היצע הנדל"ן המניב, הקיים והצפוי, באזור הפעילות, לעומת הגידול באוכלוסיית האזור ובכוח הקנייה;
  - סמיכות הנכס לנכסים אחרים של הקבוצה, באופן הצפוי להוּזיל ולייעל עלויות הניהול של קבוצת נכסים לעומת נכס בודד;
  - תשואה צפויה מהנכס ביחס לעלות ההון, והערכה של הסיכונים הצפויים בהשגת תשואה זו והפוטנציאל להגדלת התשואה כאמור;



- קיומם של שימושים מעורבים בנכס, המשלבים שטחי מסחר עם שטחים המיועדים למשרדים ו/או מגורים וכן, אפשרות הרחבת/שיפוץ הנכס לצורך הרחבת שימושים כאמור;
- ערך הקרקע, תנאי הסביבה והפוטנציאל הקיים להעלאת ערכם וכן גודל הנכס והפוטנציאל להרחבת/לשיפוץ הנכס או אכלוסו מחדש באופן שיגדיל את ההכנסות הפוטנציאליות מהנכס.

5.5. קריטריונים למימוש נכסים

- הקריטריונים העיקריים המנחים את החברה והחברות המאוחדות שלה בבחינת מימוש נכסים, הינם כמפורט להלן:
- אי עמידה בקריטריונים של הקבוצה לרכישת נכסים, כמפורט בסעיף 5.4 לעיל, לרבות אי התאמת הנכסים לפעילות הליבה של החברה, מבחינת אופי הנכסים ומיקומם ("non-core assets") וכן מבחינת מיקומם בערים בעלות פוטנציאל צמיחה מוגבל;
  - נכסים הממוקמים מחוץ לאזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין או מחוץ לערים בהן מתמקדת פעילות החברה;
  - מיצוי פוטנציאל ההשבחה של הנכס או של הפעילות;
  - מימוש הזדמנויות בשוק הנדל"ן באיזור מסוים;
  - מכירת האחזקות בחברות ציבוריות בשלות.

5.6. מגבלות חקיקה ומבנה התחרות

- לפרטים אודות מגבלות חקיקה החלות על הקבוצה ראו סעיף 22 להלן; לפרטים אודות מבנה התחרות בתחומי הפעילות ראו סעיף 14 להלן.

**ג. תיאור תחומי הפעילות של החברה****6. רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בצפון אירופה****6.1. כללי**

בצפון אירופה, פועלת החברה באמצעות חברת CTY, הנסחרת בבורסה של הלסינקי, פינלנד (OMX). CTY הינה הבעלים, המפתחת והמנהלת של מרכזים מסחריים אורבאניים מעוגני סופרמרקטים בפינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, בבעלותה 439 נכסים מניבים בשטח בנוי כולל של כ- 1.1 מיליון מ"ר וכן מרכז מסחרי בפיתוח.

האסטרטגיה של CTY הינה להפוך למשקיע ובעלים של נדל"ן אורבאני בעל שימושים מעורבים לרבות בנייני מגורים להשכרה.

ליום 31 בדצמבר 2019, החברה מחזיקה במישרין בכ- 48.6% מהון המניות המונפק של CTY ומזכויות ההצבעה בה<sup>5</sup>.

לפרטים אודות הסכם בעלי מניות (Governance Agreement) בין החברה ובין CPPIBEH, אשר הינה בעלת מניות ב- CTY ראו סעיף 23.3 להלן.

במהלך תקופת הדוח התמקדה CTY בהמשך שיפור תיק הנכסים שלה, ובמסגרת זאת מכרה CTY שני נכסים שאינם בליבת עסקיה וכן התקשרה בעסקה למכירת שתי קרקעות נוספות, בהיקף של כ-86.4 מיליון אירו. במקביל השקיעה בפיתוח של פרויקט Lippulavia שבהלסינקי, פינלנד, אשר הינו פרויקט אורבאני לשימוש מעורב של מסחר ומגורים שתשולב בו רכבת תחתית. כמו כן, לאחר תאריך המאזן רכשה CTY שלושה מרכזים מסחריים בנורבגיה (שקודם החזיקה בהם ב- 20%) בתמורה לכ- 145 מיליון אירו.

ל- CTY הזדמנויות צמיחה הגלומות בתיק הנכסים הקיים שלה, לרבות זכויות בניה בהיקף של 320,000 אלפי מ"ר למגורים, מתוכן כ- 60,000 מ"ר מאושרות, כ- 130,000 מ"ר בהליכי אישור וכ- 130,000 מ"ר נוספים בשלבים ראשונים של בחינה.

ל- CTY תמהיל שוכרים מגוון וחיפיה נמוכה יחסית לשוכרים מתחום האופנה. לקוחותיה העיקריים של CTY הם סופרמרקטים, חנויות קמעונאיות (מקומיות ובינלאומיות), בנקים ורשויות מקומיות. בין שוכריה של CTY נמנית Kesko, שהינה רשת סופרמרקטים מובילה בארצות הנורדיות, בעלת פריסה ברחבי פינלנד, שבדיה, נורבגיה, אסטוניה ודנמרק, אשר כ- 5% מהכנסותיה של CTY מדמי שכירות בשנת 2019 הינן בגין התקשרויותיה עם רשתות שונות הנמצאות בבעלות Kesko (5.2% בשנת 2018).

משך תקופת ההתקשרות בהסכמי השכירות של CTY תלויה בסוג הנכס המושכר ובסוג השוכר. לרוב CTY נוהגת להתקשר בהסכמים ארוכי טווח לתקופות של בין 10-15 שנים (ולעיתים אף 20 שנים) עם שוכרי עוגן גדולים, ועם שוכרי שטחים קטנים יותר הינן בדרך כלל לתקופות של 3 עד 5 שנים.

על פי רוב, בהסכמים בין CTY לבין שוכריה, מתחייבים השוכרים לשאת בעלויות התפעול בהם נשאת CTY לצורך תחזוקת הנכס, בנוסף לדמי השכירות (הצמודים למדד יוקר המחיה או מתעדכנים בשיעור מינימאלי מדי שנה). כמו כן, ל-CTY הסכמי שכירות על פיהם נקבעים דמי השכירות על פי שיעור מסוים ממחזור ההכנסות של השוכר בנכס, בנוסף לדמי השכירות הקבועים (אך מרכיב זה אינו מהווה חלק מהותי מכלל הכנסותיה של CTY מדמי שכירות).

ברוב הסכמי השכירות של CTY קיימים מנגנוני הצמדה של שכר הדירה למדד המחירים לצרכן בארצות השונות בהתאמה.

<sup>4</sup> כולל Kista Galeria המוחזק על ידי CTY בשיעור של 50% ובשליטה משותפת עם צד שלישי.

<sup>5</sup> במהלך תקופת הדוח ביצעה CTY איחוד הון (reverse share split), במסגרתו כל חמש מניות אוחדו למניה אחת.

6.2.

תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019, 2018 ו- 2017 (באלפי ש"ח ובאלפי אירו):

באלפי אירו			באלפי ש"ח			
לשנה שהסתיימה ביום						
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
338,182	316,158	309,162	1,373,004	1,342,181	1,234,642	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(42,884)	(72,482)	(121,947)	(176,787)	(307,689)	(482,461)	רווחים (הפסדים) משערורים (מאוחד)
193,097	164,603	178,385	782,200	698,896	713,194	רווחי הפעילות (מאוחד) (*)
-	169,007	169,926	-	717,469	678,379	NOI מנכסים זהים (מאוחד)
-	76,666	82,574	-	325,464	329,653	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)
228,467	214,869	217,432	927,626	912,195	868,141	סה"כ NOI (מאוחד)
100,703	97,471	105,660	408,877	413,797	421,867	סה"כ NOI (חלק החברה)

(\*) רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שערור.

6.3. נתונים כלכליים בדבר איזורים גיאוגרפיים

להלן מאפיינים מאקרו-כלכליים<sup>6</sup> ביחס לאיזורים העיקריים בהם מתבצעת פעילותה של CTY:

נורבגיה			שבדיה			פינלנד			פרמטרים מאקרו כלכליים
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
382 מיליארדי דולר ארה"ב	396 מיליארדי דולר ארה"ב	411 מיליארדי דולר ארה"ב	524 מיליארדי דולר ארה"ב	549 מיליארדי דולר ארה"ב	564 מיליארדי דולר ארה"ב	247 מיליארדי דולר ארה"ב	257 מיליארדי דולר ארה"ב	265 מיליארדי דולר ארה"ב	תוצר מקומי גולמי (PPP)
72,120 דולר ארה"ב	74,357 דולר ארה"ב	76,684 דולר ארה"ב	51,742 דולר ארה"ב	53,652 דולר ארה"ב	54,628 דולר ארה"ב	44,826 דולר ארה"ב	46,596 דולר ארה"ב	47,975 דולר ארה"ב	תוצר לנפש (PPP)
4.25%	3.76%	3.75%	4.34%	4.82%	2.74%	4.98%	4.13%	3.05%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
3.5%	3.10%	3.13%	3.05%	3.69%	1.82%	4.68%	3.95%	2.96%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
1.63%	1.80%	2.30%	1.78%	2.22%	1.63%	0.51%	1.32%	1.13%	שיעור אינפלציה
1.57%	1.77%	1.46%	0.73%	0.44%	0.17%	0.55%	0.45%	(0.05%)	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>7</sup>
AAA/Aaa	AAA/Aaa	AAA/Aaa	AAA/Aaa	AAA/Aaa	AAA/Aaa	AA+/Aa1	AA+/Aa1	AA+/Aa1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>8</sup>
-	-	-	108.2	96.8	94.1	24	16.1	(4.2)	מדד אמון הצרכנים <sup>9</sup>
4.22%	3.85%	3.60%	6.68%	6.28%	6.47%	8.58%	7.42%	6.54%	שיעור אבטלה <sup>10</sup>
-	-	-	3.80%	1.40%	1.30%	2.70%	3.60%	3.90%	שינוי בהיקף המכירות הקמעונאיות <sup>11</sup>
דולר - כתר נורבגי 0.122	דולר - כתר נורבגי 0.115	דולר - כתר נורבגי 0.114	דולר - כתר שבדי 0.122	דולר - כתר שבדי 0.111	דולר - כתר שבדי 0.107	דולר - אירו 1.198	דולר - אירו 1.144	דולר - אירו 1.120	שער חליפין מטבע מקומי לדולר ליום בדצמבר <sup>12</sup> 31

6 אלא אם יצוין להלן אחרת, הנתונים בטבלה להלן הינם על פי פרסומי IMF World Economic Outlook Database, October 2019. נתוני קרן המטבע העולמית לשנת 2019 מבוססים על תחזיות קרן המטבע העולמית, נכון לאוקטובר 2019. כמו כן, נתוני התוצר המוצגים לשנים 2019-2017, הלקוחים מפרסום קרן המטבע הבינלאומית מ-2019, הם במונחי מחירי 2019.

7 על פי פרסום של Trading Economics (www.Tradingeconomics.com) בהתייחס לתשואת אג"ח ממשלתי ל-10 שנים.

8 בהתאם לדירוג S&P או Moody's (www.standardandpoors.com /www.moody.com).

9 על פי נתוני Trading Economics (www.Tradingeconomics.com).

10 על פי פרסומי IMF (www.Imf.org).

11 על פי נתוני Trading Economics (www.Tradingeconomics.com).

12 על פי נתוני Oanda (www.oanda.com), שער חליפין יציג נכון ליום 31.12.2017, 31.12.2018, וה-31.12.2019.

**נתונים מאקרו-כלכליים נוספים**

במהלך תקופת הדוח המשיכה מגמת הצמיחה בהיקף המכירות הקמעונאיות בפינלנד. דמי השכירות במרכזי הקניות האיכותיים יותר נותרו יציבים יחסית ובמגמת עליה מסוימת, בעוד דמי השכירות במרכזי הקניות באזורים שניוניים ובאזורים בהם קימת תחרות גדולה ירדו קמעא.

בנורבגיה, במהלך תקופת הדוח נרשם גידול בהיקף המכירות הקמעונאיות, והורגש לחץ מסוים על גובה דמי השכירות, בעיקר במרכזים השניוניים.

בשבדיה המשיך גם כן הגידול במכירות הקמעונאיות בתקופת הדוח ככלל ללא שינוי משמעותי בדמי השכירות. הפער בין התשואות לנכסים מרכזיים לנכסים שניוניים המשיך לגדול.

בדנמרק חל גם כן גידול בהיקף המכירות הקמעונאיות, ללא שינוי משמעותי ברמת דמי השכירות. באסטוניה במהלך תקופת הדוח המשיכה מגמת הצמיחה בקמעונאות, ורמת דמי השכירות נותרה יציבה.

התיאור לעיל מבוסס על דוחותיה של CTY לשנת 2019 כפי שפורסמו על ידה ביחס לתקופת הדוח. עם זאת, המשיך התפשטות מגפת הקורונה בעולם ואי הוודאות הרבה באשר למשך הזמן בו תשרור, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשיגרה, לסוג ולהיקף השפעותיה של המגיפה והמשבר הכלכלי שבא בעקבותיה, אינם מאפשרים לחברה להעריך את מידת החשיפה לארוע זה בכללותו, לרבות את האפשרות כי יחולו שינויים לרעה בתוצאות העסקיות ובתוצאות הכספיות. לפרטים נוספים בדבר השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה ראו סעיף 3.1(4) לדוח הדירקטוריון.

נתונים מצרפיים אודות תחום הפעילות

6.4.

להלן נתונים אודות הנכסים המניבים של CTY :

הנתונים בסעיף 6.4 להלן אינם כוללים את נתוני Kista Galeria<sup>13</sup>, אשר הינו נכס בשליטה משותפת ומוצג בשיטת השווי המאזני.

הנתונים בסעיפים 6.4 ו-6.5 להלן ביחס לשבדיה ודנמרק מוצגים בקרונות שבדיות, אשר הינו המטבע המסחרי ביחס למרבית הנכסים באזור זה, נתונים אלו כוללים גם נכסים באזור זה אשר המטבע המסחרי בהם הינו אחר, אשר הומרו לקרונות שבדיות לפי השער הידוע בתום התקופה ביחס לנתונים מאזניים ולפי השער הממוצע ביחס לנתונים תוצאתיים.

הנתונים בסעיף 6.4 להלן ביחס לנורבגיה מוצגים בקרונות נורבגיות, אשר הינו המטבע המסחרי בנורבגיה.

**שטחי מבנים מניבים**

6.4.1.

להלן נתונים אודות שטחי המבנים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2019 ו- 2018 (באלפי מ"ר):

31.12.2018		31.12.2019		אזור	
אחוז מסך שטחי המבנים המניבים		אחוז מסך שטחי המבנים המניבים			
29.8%	329	28.2%	302	במאחד	פינלנד
	160		147	חלק החברה	
24.4%	270	25.0%	269	במאחד	שבדיה ודנמרק
	131		131	חלק החברה	
36.6%	405	37.4%	402	במאחד	נורבגיה
	197		195	חלק החברה	
9.2%	102	9.4%	102	במאחד	אסטוניה
	49		49	חלק החברה	
100%	1,106	100%	1,075	במאחד	סה"כ
	537		522	חלק החברה	

<sup>13</sup> Kista Galeria מוחזק על ידי CTY בשיעור של 50%, ממוקם בשטוחהולם, שבדיה, הינו בשטח של כ- 92.5 אלפי מ"ר ונכון ליום 31 בדצמבר 2019 שוויו ההוגן 550 מיליון אירו.

6.4.2.

**פילוח שווי הוגן מבנים מניבים**

להלן נתונים אודות שווי המבנים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2019 ו- 2018:

31.12.2018		31.12.2019		אזור	
אחוז מסך שווי המבנים המניבים		אחוז מסך שווי המבנים המניבים			
35.9%	1,456,086	34.2%	1,364,099	במאחד	פינלנד (באלפי אירו)
	706,201		662,874	חלק החברה	
23.8%	9,894,976	23.5%	9,814,321	במאחד	שבדיה ודנמרק (באלפי קרונות שבדיות)
	4,799,054		4,769,200	חלק החברה	
32.7%	13,217,737	34.4%	13,527,554	במאחד	נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)
	6,410,591		6,573,619	חלק החברה	
7.6%	310,106	7.9%	316,199	במאחד	אסטוניה (באלפי אירו)
	150,401		153,654	חלק החברה	
100%	17,422,806	100%	15,478,629	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
	8,449,721		7,521,406	חלק החברה	

6.4.3.

**NOI**

להלן נתונים אודות NOI של CTY לשנים 2019 - 2017:

2017		2018		2019		אזור	
אחוז מסך NOI של המבנים המניבים		אחוז מסך NOI של המבנים המניבים		אחוז מסך NOI של המבנים המניבים			
37.1%	84,708	34.9%	75,041	33.2%	72,155	במאחד	פינלנד (באלפי אירו)
	37,337		34,040		35,063	חלק החברה	
18.1%	398,104	20.3%	446,589	21.8%	501,241	במאחד	שבדיה ודנמרק (באלפי קרונות שבדיות)
	175,477		202,581		243,576	חלק החברה	
34.8%	742,201	34.6%	713,224	34.7%	743,130	במאחד	נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)
	327,144		323,543		361,115	חלק החברה	
10.0%	22,841	10.2%	22,020	10.3%	22,479	במאחד	אסטוניה (באלפי אירו)
	9,776		9,987		10,923	חלק החברה	
100%	927,626	100%	912,195	100%	868,141	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
	408,877		413,797		421,867	חלק החברה	



**רווחי (הפסדי) שערור**

6.4.4

להלן נתונים אודות רווחי (הפסדי) שערור של CTY לשנים 2017-2019:

2017		2018		2019		אזור
אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערור		אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערור		אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערור		
104.3%	(44,712) (19,708)	70.6%	(51,142) (23,199)	42.0%	(51,034) (24,800)	פינלנד (באלפי אירו) במאחד חלק החברה
(71.3%)	294,623 129,863	(11.7%)	87,247 39,578	26.7%	(342,905) (166,632)	שבדיה ודנמרק (באלפי קרונות שבדיות) במאחד חלק החברה
51.8%	(207,118) (91,293)	30.6%	(212,907) (96,581)	27.5%	(329,213) (159,979)	נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות) במאחד חלק החברה
15.2%	(6,541) (2,883)	10.5%	(7,672) (3,480)	3.8%	(4,663) (2,266)	אסטוניה (באלפי אירו) במאחד חלק החברה
<b>100%</b>	<b>(176,787)</b> <b>(77,924)</b>	<b>100%</b>	<b>(307,689)</b> <b>(139,576)</b>	<b>100%</b>	<b>(482,461)</b> <b>(234,448)</b>	סה"כ (באלפי ש"ח) במאחד חלק החברה

**דמי שכירות ממוצעים למ"ר**

6.4.5

להלן נתונים אודות דמי השכירות החודשיים הממוצעים של CTY לשנים 2019 ו-2018:

לשנה שנסתיימה ביום:		אזור
2018	2019	
26.9	27.2	פינלנד (באירו)
223.1	221.6	שבדיה ודנמרק (בקרונות שבדיות)
196.2	213.8	נורבגיה (בקרונות נורבגיות)
21.6	21.6	אסטוניה (באירו)

**שיעורי תפוסה ממוצעים**

6.4.6.

להלן נתונים אודות שיעורי התפוסה של CTY ליום 31 בדצמבר 2019, ושיעורי התפוסה הממוצעים לשנים 2019 ו-2018:

לשנת 2018 (*)	לשנת 2019 (*)	ליום 31.12.2019	אזור
94.0%	94.7%	94.6%	פינלנד
96.3%	95.0%	94.8%	שבדיה ודנמרק
98.0%	96.8%	96.1%	נורבגיה
98.6%	99.5%	99.4%	אסטוניה

\* שיעור התפוסה הממוצע לשנה מסוימת חושב כממוצע של שיעורי התפוסה בתום כל רבעון קלנדרי בשנה הרלבנטית.

6.4.7. מספר המבנים המניבים

להלן נתונים אודות מספר המבנים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2019 ו- 2018:

ליום		אזור
31.12.2018	31.12.2019	
12	10	פינלנד
10	10	שבדיה ודנמרק
17	16	נורבגיה
2	2	אסטוניה
<b>41</b>	<b>38</b>	<b>סה"כ</b>

6.4.8. שיעורי תשואה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התשואה הממוצעים בפועל של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2019 ו- 2018 (לפי שווי הנכסים בסוף השנה):

ליום		אזור
31.12.2018	31.12.2019	
5.3%	5.1%	פינלנד
5.2%	5.4%	שבדיה ודנמרק
5.4%	5.5%	נורבגיה
6.6%	6.5%	אסטוניה

6.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (\*)

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה	
				שנת 2020	שנת 2021
78	779	4,210	75,232	רבעון 1	שנת 2020
49	406	2,472	44,176	רבעון 2	
34	171	2,288	40,874	רבעון 3	
81	316	4,128	73,763	רבעון 4	
172	670	11,061	197,641	שנת 2021	
178	560	10,029	179,195	שנת 2022	
119	417	7,080	126,507	שנת 2023	
263	436	14,200	253,721	שנת 2024 ואילך	
<b>974</b>	<b>3,755</b>	<b>55,468</b>	<b>991,109</b>	<b>סה"כ</b>	

\* הנהלת החברה אינה סוקרת באופן שוטף את נתוני ההכנסות הצפויות תחת הנחת מימוש אופציות שהוענקו לשוכרים להארכת תקופת השכירות. אשר על כן, הנתונים דלעיל הינם בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, ואין כל וודאות שיתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות בשל השפעות מגפת הקורונה, כמפורט בסעיף 6.3 לעיל וסעיף 3.1(4) לדוח הדירקטוריון.

6.6.

נתונים מצרפיים אודות מבנים מניבים בהקמה בתחום הפעילות להלן נתונים מצרפיים אודות נכסים של CTY אשר סווגו כמבנים מניבים בהקמה בדוחות הכספיים של החברה:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019		
1	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	פינלנד
44.3	44.3	44.3	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
44,000	31,300	41,227	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)	
120,961	149,628	169,000	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי אירו)	
48,000	35,000	1-	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)	
171,000	139,700	1-	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (מאוחד) (באלפי אירו)	
55%	55%	55%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו הסכמי שכירות	

1 עלויות הפרויקט ייקבעו לאחר החלטת CTY בדבר מימוש הזכויות למגורים.

6.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות נכון ליום 31 בדצמבר בשנים 2019 ו-2018 לא היו בבעלות CTY קרקעות הרשומות בספרי החברה כקרקעות להשקעה.

6.8. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי CTY בכל אחת מהשנים 2019 - 2017:

לשנה שנסתיימה ביום			אזור	
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019		
9	2	2	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	פינלנד
235,050	38,000	76,776	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	
108.5	24.8	28.9	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
11,124	1,666	2,467	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)	
(3,980)	(3,051)	(976)	הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)	
2	1	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	שבדיה ודנמרק
346,831	307,749	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)	
11.6	10.3	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
1,301	3,498	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)	
101,284	51,333	-	רווח שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)	
1	2	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
698,480	687,306	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)	
2,707	52,247	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)	
15.3	16.6	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
3	2	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
503,528	268,859	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)	
26.1	26.2	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
17,847	9,541	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)	
(4,810)	17,236	-	רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)	
1	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
727,319	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)	
39,741	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)	
19	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
				נכסים שנרכשו

כמו כן, בשנת 2019 נמכרו 2 קרקעות סמוכות לנכס קיים בתמורה לכ- 9.4 מליון אירו.

6.9. בטבלה שלהלן מובאים נתונים אודות Iso Omena, נכס מניב מהותי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2019:

**נכס מניב מהותי- Iso Omena**

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים		פריט מידע- מליוני אירו, אלא אם ציון אחרת															Iso Omena (*)				
		שנה/תקופה	אספו (Espoo), פינלנד	אזור	ערך בסופי התקופה (מליוני ש"ח)	שווי הוגן בסוף התקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	NOI בפועל בתקופה	שיעור תשואה בפועל (%)	שיעור התשואה המתואם (%)	שיעור על העלות (%)	הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי (הפסדי) שערור	שיעור התפוסה לתום התקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חודש (אירו)	פדיון ממוצע למ"ר/לשנה (אירו) (**)	עיתוי השווי הערכתי	זיהוי מעריך השווי וניסיונו	מודל ההערכה שמעריך השווי הפעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה שיעור היזון (%)	
4.5%	DCF	31/12/2019	3,802.8	35.6	97.2%	-3.8	0%	5.1%	4.5%	4.4%	33.2	34.8	757.2	2,940	2019	אירו	ציון מטבע הפעילות	מסחרי (מרכז קניות)	שימוש עיקרי	411	עלות הקמה (מליוני אירו)
																411	עלות הקמה (מליוני אירו)				
																411	עלות הקמה (מליוני אירו)				
4.5%	DCF	31/12/2018	3,723.0	35.2	97.4%	3.2	0%	5.0%	4.3%	4.2%	32.2	33.9	758.2	3,250	2018	בעלות מלאה של חברה בת המוחזקת בשיעור של 48.6%	חלק החברה בנכס (%) (זכויות הון/זכויות הצבעה)				
4.5%	DCF	31/12/2017	3,178.5	34.3	96.9%	33.9	0%	4.1%	4.2%	3.5%	26.2	30.0	750.0	3,110	2017	101,000	שטח ברוטו (מ"ר)				
																84,400	שטח בר השכרה (מ"ר) מסחר				

(\*) Iso Omena נרכש בשנת 2007, בשנת 2013 החלו עבודות להרחבת לנכס, עבודות ההרחבה חולקו לשני שלבים. השלב הראשון (Phase I) הסתיים באוגוסט 2016 וכלל תוספת של 27,000 מ"ר שטח בר השכרה ברוטו. השלב השני (Phase II) הסתיים באפריל 2017 וכלל תוספת של 13,000 מ"ר שטח בר השכרה ברוטו, העלות של הרחבת Iso Omena (שלב ראשון ושני) הכוללת שיפוץ של חלקים קיימים הסתכמה בכ- 269.5 מיליון אירו.

(\*\*) הנתון הינו לפי מיטב ידיעת החברה וניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים. על כן, אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

- 6.10. הון אנשי
- 6.10.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, ל-CTY (ולחברות בנות בבעלותה המלאה) 234 עובדים (254 עובדים בשנת 2018), על פי החלוקה הבאה: בנובמבר 95; בפילנד ואסטוניה – 50; בשבדיה ובדנמרק – 52; ו-37 בתפקידים שונים בקבוצה.
- העובדים הנ"ל מועסקים על בסיס חוזים אישיים, על פיהם מוענק שכר חודשי בסיסי וכן הטבות שונות, בהתאם לבכירות המשרה. בנוסף, נושאי משרה ועובדי מפתח ב-CTY זכאים לתגמול ארוך טווח בניירות ערך של CTY כמפורט להלן.
- 6.10.2. ל-CTY מספר תוכניות תגמול בני"ע לעובדים ומנהלים, מכוחם ניתן להקצות כתבי אופציה המירים למניות או מניות CTY חסומות, בהיקף כולל של עד 1,260 אלפי מניות. חלק מהתוכניות מיועדות למנכ"ל CTY ונושאי משרה ספציפיים, וחלקן מותנות בעמידה ביעדים מסויימים. למידע נוסף בדבר תוכניות התגמול ב-CTY, ראו ביאור 3'18 לדוחות הכספיים.
- 6.11. אשראי ומימון
- במהלך תקופת הדוח המשיכה CTY ביישום האסטרטגיה שלה לחיזוק המאזן ומיצובה הפיננסי. במסגרת זאת, בחודש נובמבר 2019 הנפיקה CTY 350 מליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות ('ירוקות'), לא מובטחות, בכירות ביחס להון המניות ונחותות ביחס לכל חוב אחר. תמורת ההנפקה שימשה למיחזור חוב קיים. לפרטים אודות אגרות החוב ההיברידיות ראו באור 4'18 לדוחות הכספיים.
- 6.11.1. **דירוג אשראי** – בתקופת הדו"ח הורידה Moody's את דירוג החוב של CTY והוא עומד כעת על דירוג Baa3 (אופק יציב) לפי Moody's, ואילו S&P הורידה את אופק הדירוג ל-BBB- (אופק שלילי).
- 6.11.2. **מימון נוסף ממוסדות פיננסיים** - נכון ליום 31 בדצמבר 2019, ל-CTY וחברות בנות בבעלותה המלאה, הלוואות לטווח ארוך בסך כולל (לרבות חלויות שוטפות) של כ- 101 מיליון אירו (כ- 392 מיליון ש"ח) וכן קו אשראי מתחדש שאינו מובטח, בסך של 530 מיליון אירו (כ- 2.1 מיליארד ש"ח, אשר לא נוצל נכון למועד הדו"ח).
- בנוסף, ל-CTY ניירות ערך מסחריים ממוסדות פיננסיים בהיקף של כ- 129.7 מיליון אירו לפירעון בתוך תקופה של שנה.
- 6.11.3. **אגרות חוב** - ליום 31 בדצמבר 2019 ל-CTY אגרות חוב, אשר אינן מובטחות בשעבודים, בסך של כ- 1,588 מיליון אירו. אגרות החוב נושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי הנע בין 1.26%- ל-3.9% ועומדות לפירעון בין השנים 2020 עד 2027. לדירוג אגרות החוב ראו סעיף 6.11.1 לעיל.
- לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של CTY, וכן בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב על ידי CTY בהיקף של כ- 188 מיליון אירו, ראו באור 19'ג' לדוחות הכספיים.

## 6.11.4. סיכום יתרות אשראי

להלן מצבת האשראי וההלוואות לזמן ארוך של CTY (כולל חלויות שוטפות), אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי, אשר התקבלו ממוסדות פיננסיים למימון פעילותה, נכון ליום 31 בדצמבר 2019:

תקופת פירעון ממוצעת (שנים)**	שיעור ריבית משוקלל(*)	יתרה (במיליוני אירו)	
2.5	2.85%	101.0	הלוואות בריבית משתנה מובטחות בשעבוד – קרונות נורווגיות
5.1	2.19%	1,320.6	אגרות חוב בריבית קבועה – אירו
1.2	3.10%	35.4	אגרות חוב בריבית משתנה – קרונות נורווגיות
5.7	3.40%	231.8	אגרות חוב בריבית קבועה - קרונות נורווגיות
		<b>1,688.8</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) שיעור הריבית האפקטיבית אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המשוקלל.

(\*\*) מחושב לפי מועדי הפירעון של קרן האשראי בלבד.

## 6.11.5. אמות מידה פיננסיות

בחלק מההלוואות, אגרות החוב וקווי האשראי הבלתי מובטחים שמקבלות CTY וחברות בנות בבעלותה המלאה במהלך העסקים הרגיל, קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות. לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות, ראו באור 21ד' ובאור 19ג' לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, ולמועד הסמוך לאישור דוח זה, עומדות CTY והחברות הבנות שבבעלותה המלאה בכל אמות המידה שנקבעו.

**רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים במרכז ובמזרח אירופה**

.7.

כללי

.7.1.

במרכז ובמזרח אירופה פועלת הקבוצה באמצעות ATR, המאוגדת באי ג'רזי והנסחרת בבורסה של וינה, אוסטריה (VSE) ובבורסת ה-NYSE Euronext באמסטרדם, הולנד. ATR הינה הבעלים והמנהלת של מרכזים מסחריים קמעונאיים בערים מובילות במזרח אירופה – בעיקר בוורשה שבפולין, ובפראג, צ'כיה, ונכון ליום 31 בדצמבר 2019 בבעלותה 32 נכסים מניבים<sup>14</sup> בשטח בנוי כולל של כ- 0.8 מיליון מ"ר וקרקות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, החזיקה החברה בכ-60.1% מהון המניות המונפק של ATR ומזכויות ההצבעה בה (כ-59.9% בדילול מלא).

ביום 23 ביולי 2019, התקשרה חברה בת פרטית בבעלות מלאה של החברה עם ATR, בהסכם לפיו תציע חברת הבת לרכוש את כל מניות ATR שאינן בידי החברה המהוות כ-40% מהון המניות של ATR במחיר של 3.75 אירו למניה (אשר שיקף פרמיה של 18.3% על מחיר מנית ATR ערב ההתקשרות) ובתמורה כוללת של כ-565 מיליון אירו (כ-2.2 מיליארד ש"ח) במזומן. המחיר שהוצע עשוי היה להיות מותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד בסך של כ-0.60 אירו למניה, אשר ATR התכוונה לחלק לפני השלמת העסקה.

במקביל התקשרה החברה בהסכמים עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ, וכן עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס אקסלנס פנסיה וגמל בע"מ, על פיהם בד בבד עם השלמת עסקה הרכישה, וככל שתושלם, תמכור להן החברה הבת כ-12% ו-6%, בהתאמה, מהון מניות ATR במחיר זהה למחיר הרכישה.

עסקת הרכישה תוכננה להתבצע בדרך של הסדר לפי חוקי איי ג'רזי והיא הותנתה בתנאים מתלים מקובלים, ביניהם אישור ברוב מיוחד של 75% מקרב בעלי מניות המיעוט של ATR וכן אישור בית המשפט באי Jersey (בו רשומה ATR). ביום 25 באוקטובר 2019, נערכה הצבעת בעלי מניות ATR ולא הושג בה הרוב המיוחד של 75% מקרב בעלי מניות המיעוט הדרוש לאישור עסקת הרכישה ולפיכך לא התקיימו התנאים המתלים לביצוע העסקה והיא התבטלה.

במהלך תקופת הדוח המשיכה ATR ליישם את האסטרטגיה שלה ולהתמקד במרכזי קניות גדולים ודומיננטיים בערים המרכזיות בפולין ובצ'כיה בהן היא פועלת, באמצעות השבחה, פיתוח מחדש והרחבה של נכסים מרכזיים קיימים, בד בבד עם איתור הזדמנויות לרכישת מרכזים מסחריים מניבים משמעותיים בשווקים אלו וכן באמצעות מכירת נכסים שאינם עונים על הקריטריונים האמורים.

במסגרת זאת, בתקופת הדוח מכרה ATR שני נכסים וקרקע בפולין בתמורה כוללת של כ-326 מיליון אירו, התקשרה בהסכם למכירת נכסים משניים בפולין בהיקף של כ-36 מיליון אירו הצפויה להתבצע בחציון הראשון של שנת 2020 ולאחר תאריך המאזן מכרה נכסים בסלובקיה בהיקף של כ-37.2 מיליון אירו, ומנגד רכשה מרכז מסחרי בוורשה, פולין בתמורה לסך של 43 מיליון אירו ונכס הממוקם בסמוך לנכס קיים של החברה בצ'כיה בתמורה לסך של כ-6.5 מיליון אירו.

כפועל יוצא מיישום האסטרטגיה של ATR, נכון למועד הדוח כ-85% משווי נכסי ATR ממוקם בפולין ובצ'כיה, כאשר 38% מתיק הנכסים ממוקם בוורשה וכ-16% מהתיק ממוקם בפראג.

כמעט כל נכסיה של ATR מעוגנים בסופרמרקטים ושוכרים קמעונאים המספקים את צרכיהם היומיומיים של הצרכנים, ומרכיב מרכזי באסטרטגיית ניהול הנכסים של ATR הוא שילוב של שוכרי עוגן בעלי איתנות פיננסית בתחום המזון, אופנה פנאי ובידור, התואמים לאופי ולצרכים של הצרכנים בסביבת הנכס. בהתאם, חלק מהותי מהסכמי השכירות של ATR הינם עם מותגי אופנה בינלאומיים ו/או סופר מרקטים מוכרים, בשילוב אפשרויות פנאי ומזון. בשנת 2019 השוכר הגדול ביותר של ATR היה LPP, אשר לו מספר חנויות ומותגי אופנה שונים, ושההכנסות ממנו מהוות כ-3.5% מכלל הכנסותיה של ATR מדמי שכירות ומתפרש על כ-5.4% מסך השטחים להשכרה של ATR. עיקר נכסיה של ATR מנוהלים על ידיה.

<sup>14</sup> כולל נכס אחד בשליטה משותפת ש- ATR מחזיקה ב- 75% מהזכויות בו ונכסים המוצגים בסעיף נכסים מוחזקים למכירה.



7.2.

תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019, 2018 ו- 2017 (באלפי ש"ח ובאלפי אירו):

באלפי אירו			באלפי ש"ח			
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
260,876	242,358	242,553	1,059,583	1,028,928	968,987	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
221	(2,020)	(13,495)	346	(8,404)	(52,046)	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
141,461	144,816	151,210	574,444	615,120	604,344	רווחי הפעילות (מאוחד) (*)
-	80,782	81,701	-	342,936	326,169	NOI מנכסים זהים (מאוחד)
-	48,446	49,113	-	205,664	196,071	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)
180,543	169,297	168,010	733,189	718,800	671,529	סה"כ NOI (מאוחד)
107,516	101,533	100,997	436,626	431,075	403,678	סה"כ NOI (חלק החברה)

\* רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בנטרול רווחי שערורך.

7.3.

נתונים כלכליים בדבר איזורים גיאוגרפיים

להלן מאפיינים מאקרו-כלכליים (\*) ביחס לאיזורים העיקריים בהם מתבצעת פעילותה של ATR:

רוסיה			צ'כיה			פולין			פרמטרים מאקרו כלכליים
לשנה שנסתיימה ביום									
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
4,036 מיליארדי דולר ארה"ב	4,227 מיליארדי דולר ארה"ב	4,349 מיליארדי דולר ארה"ב	376 מיליארדי דולר ארה"ב	396 מיליארדי דולר ארה"ב	413 מיליארדי דולר ארה"ב	1,128 מיליארדי דולר ארה"ב	1,215 מיליארדי דולר ארה"ב	1,287 מיליארדי דולר ארה"ב	תוצר מקומי גולמי (PPP)
27,474 דולר ארה"ב	28,797 דולר ארה"ב	29,642 דולר ארה"ב	35,509 דולר ארה"ב	37,340 דולר ארה"ב	38,834 דולר ארה"ב	29,717 דולר ארה"ב	32,005 דולר ארה"ב	33,891 דולר ארה"ב	תוצר לנפש (PPP)
3.54%	3.75%	2.89%	6.32%	5.47%	4.28%	6.91%	7.71%	5.88%	שעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
3.47%	4.82%	2.94%	6.07%	5.16%	4.00%	6.90%	7.70%	5.89%	שעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
2.52%	4.27%	3.79%	2.37%	2.02%	2.30%	2.10%	1.10%	3.26%	שעור אינפלציה
7.59%	8.31%	6.14%	1.51%	1.84%	1.63%	3.29%	2.81%	2.11%	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך (**)
BB+/Ba1	BBB-/Ba1	BBB-/Baa3	AA-/A1	AA-/A1	AA-/Aa3	BBB+/A2	A-/A2	A-/A2	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (***)
0.017 רובל לדולר ארה"ב	0.014 רובל לדולר ארה"ב	0.016 רובל לדולר ארה"ב	0.047 כתר- לדולר ארה"ב	0.044 כתר- לדולר ארה"ב	0.044 כתר- לדולר ארה"ב	0.287 זלוטי- לדולר ארה"ב	0.266 זלוטי- לדולר ארה"ב	0.263 זלוטי- לדולר ארה"ב	שער חליפין דולר ארה"ב למטבע מקומי ליום 31 בדצמבר (***)
5.20%	4.80%	4.62%	2.89%	2.24%	2.20	4.89%	3.85%	3.77%	שעור אבטלה

(\*) אלא אם יצוין אחרת, הנתונים בטבלה להלן הינם על פי פרסומי IMF World Economic Outlook Database, October 2019. יש לציין כי נתוני קרן המטבע העולמית לשנת 2019 מבוססים על תחזיות קרן המטבע העולמית נכון לאוקטובר 2019; כמו כן, נתוני התוצר המוצגים לשנים 2017-2019, הלקוחים מפרסום קרן המטבע הבינלאומית מ-2019, הם במונחי מחירי 2019.

(\*\*) על פי פרסום Trading Economics (www.Tradingeconomics.com), ביחס לתשואת אג"ח ממשלתי ל-10 שנים.

(\*\*\*) בהתאם לדירוג S&P או Moody's (www.standardandpoors.com / www.moodys.com).

(\*\*\*\*) על פי נתוני Oanda (www.oanda.com), שער חליפין יציג נכון ליום ה-31.12.2017, 31.12.2018 ו-31.12.2019.

**מאפיינים כלכליים נוספים**

בשנת 2019 הצמיחה בתוצר המקומי הגולמי בשווקי המפתח של אטריום נותרה חזקה, כאשר בפולין עמדה על 4% ובצ'כיה על 2.5%, וזאת על רקע שיעורי אבטלה נמוכים ומכירות קמעונאיות חזקות. על רקע זאת ששיעורי הצמיחה המשיכו להיות נמוכים בשווקים המרכזיים באירופה, השפעת המסחר נטו עם שווקי מרכז אירופה כבר מתבטאת בתחזית הצמיחה בתוצר המקומי הגולמי בפולין אשר ירדה מ- 4% בשנת 2019 ל- 3.1% בשנת 2020.

ורשה הינה העיר העשירה ביותר בפולין, עם שכר גבוה ב-31% מהמוצע הארצי ושיעור אבטלה של 1.5% לעומת הממוצע הארצי העומד על 3.6%. שוק הקמעונאות בפולין גדל בקצב יציב ומציג גידול שנתי ממוצע של 4% בחמש השנים האחרונות. שיעור המכירות באינטרנט בפולין הסתכם לכ- 7.7% מסך המכירות הקמעונאיות ולכ- 2.3% מהתוצר הגולמי של פולין.

בצ'כיה, מעל 25% מהתוצר המקומי הגולמי מגיע מפראג, הנהנית גם משיעורי האבטלה הנמוכים ביותר בצ'כיה (2.2%) ובאירופה בכלל. במהלך תשעת החדשים הראשונים של שנת 2019 המכירות הקמעונאיות בצ'כיה גדלו בהיקף של 5.1%, כאשר המכירות באינטרנט גדלו בהיקף של 16%.

ברוסיה עמד שיעור הצמיחה בשנת 2019 על 1.1%, כאשר במהלך השנה הרובל התחזק ב- 12% (ולאחר תקופת הדוח נחלש באופן משמעותי). הגידול בהיקף המכירות הקמעונאיות הינו מוגבל לאור הירידה בביטחון הצרכני וברמת ההכנסה. היקף המכירות באינטרנט גדל בחציון הראשון של 2019 בהיקף של 26%, אולם לאור גודלה הגיאוגרפי של המדינה ופיזור האוכלוסין הוא עדיין עומד על כ- 2% מסך המכירות הקמעונאיות.

לסיכום, ביחס לתקופת הדוח מדווחת ATR כי על רקע המתיחות באיחוד האירופי וה- Brexit, היא רואה צמיחה נאה וממושכת בשווקים. שווקי הפעילות של ATR הציגו תוצאות טובות יותר ממערב אירופה, כאשר הגידול בהוצאה הקמעונאית היה למעלה מכפול.

התיאור לעיל מבוסס על דוחותיה של ATR לשנת 2019 כפי שפורסמו על ידה ביחס לתקופת הדוח. עם זאת, המשך התפשטות מגפת הקורונה בעולם ואי הוודאות הרבה באשר למשך הזמן בו תשרור, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשיגרה, לסוג ולהיקף השפעותיה של המגיפה והמשבר הכלכלי שבא בעקבותיה, אינם מאפשרים לחברה להעריך את מידת החשיפה לארוע זה בכללותו, לרבות את האפשרות כי יחולו שינויים לרעה בתוצאות העסקיות ובתוצאות הכספיות. לפרטים נוספים בדבר השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה ראו סעיף 3.1(4) לדוח הדירקטוריון.

7.4.

נתונים מצרפיים אודות תחום הפעילות

להלן נתונים אודות המבנים המניבים של ATR:

הנתונים המובאים בסעיפים 7.4 ו-7.5 להלן אינם כוללים נכסים בשליטה משותפת.

ההתייחסות להלן בסעיף 7.4 ל"אחר", כוללת בשנת 2019 את נכסי ATR בסלובקיה ובשנים 2017-2018 כוללת את נכסי ATR בסלובקיה, הונגריה ורומניה.

7.4.1.

**שטחי המבנים המניבים**

להלן נתונים אודות שטחי המבנים המניבים של ATR ליום 31 בדצמבר בשנים 2019 ו- 2018 (באלפי מ"ר):

31.12.2018		31.12.2019		אזור
אחוז מסך שטח המבנים המניבים		אחוז מסך שטח המבנים המניבים		
61.1%	581	56.4%	475	פולין
	350		285	
6.4%	61	7.2%	61	צ'כיה
	37		36	
25.3%	241	28.3%	238	רוסיה
	144		143	
7.2%	68	8.1%	68	אחר
	41		41	
100%	951	100%	842	סה"כ
	572		505	

7.4.2.

**פילוח שווי הוגן מבנים מניבים**

להלן נתונים אודות שווי המבנים המניבים של ATR ליום 31 בדצמבר בשנים 2019 ו- 2018:

31.12.2018		31.12.2019		אזור
אחוז מסך שווי המבנים המניבים		אחוז מסך שווי המבנים המניבים		
72.3%	2,029,414	69.8%	1,814,597	פולין (באלפי אירו)
	1,220,570		1,090,283	
12.0%	336,563	13.1%	341,703	צ'כיה (באלפי אירו)
	202,422		205,309	
9.9%	278,771	11.0%	287,326	רוסיה (באלפי אירו)
	167,664		172,637	
5.8%	160,510	6.1%	157,704	אחר (באלפי אירו)
	96,537		94,755	
100%	12,039,046	100%	10,088,477	סה"כ (באלפי ש"ח)
	7,240,758		6,061,566	

NOI .7.4.3.  
להלן נתונים אודות NOI של ATR לשנים 2019 - 2017:

2017		2018		2019		אזור
אחוז מסך של NOI הנכסים		אחוז מסך של NOI הנכסים		אחוז מסך של NOI הנכסים		
54.3%	98,017	56.7%	96,004	60.7%	102,002	מאוחד
	58,371		57,575		61,317	חלק החברה
10.8%	19,513	11.2%	18,888	11.5%	19,335	מאוחד
	11,620		11,327		11,623	חלק החברה
21.4%	38,656	23.1%	39,142	21.2%	35,563	מאוחד
	23,020		23,474		21,378	חלק החברה
13.5%	24,357	9.0%	15,268	6.6%	11,110	מאוחד
	14,505		9,156		6,679	חלק החברה
100%	733,189	100%	718,800	100%	671,529	מאוחד
	436,626		431,075		403,678	חלק החברה

רווחי (הפסדי) שערור .7.4.4  
להלן נתונים אודות רווחי (הפסדי) שערור של ATR לשנים 2019-2017:

2017		2018		2019		אזור
אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערור		אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערור		אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערור		
29.8%	5,303	120.4%	20,659	64.5%	(3,750)	מאוחד
	3,158		12,390		(2,254)	חלק החברה
23.3%	4,152	13.1%	2,244	(27.3%)	1,585	מאוחד
	2,473		1,346		953	חלק החברה
17.5%	3,126	(83.1%)	(14,255)	0.8%	(45)	מאוחד
	1,862		(8,549)		(27)	חלק החברה
29.4%	5,237	49.6%	(8,506)	62.0%	(3,600)	מאוחד
	3,119		(5,101)		(2,164)	חלק החברה
100%	72,364	100%	72,822	100%	(23,197)	מאוחד
	43,094		43,673		(13,945)	חלק החברה

7.4.5 דמי שכירות ממוצעים למ"ר

להלן נתונים אודות דמי השכירות החודשיים הממוצעים של ATR לשנים 2019 ו- 2018:

לשנה שנסתיימה ביום:		אזור
31.12.2018	31.12.2019	
19.1	22.0	פולין (באירו)
34.4	38.0	צ'כיה (באירו)
21.3	19.0	רוסיה (באירו)
16.9	21.0	אחר (באירו)

7.4.6. שיעורי תפוסה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התפוסה של ATR ליום 31 בדצמבר 2019, ושיעורי התפוסה הממוצעים לשנים 2019 ו- 2018:

לשנת 2018 (*)	לשנת 2019 (*)	ליום 31.12.2019	אזור
96.2%	95.9%	96.8%	פולין
97.9%	98.6%	95.4%	צ'כיה
96.0%	93.3%	96.6%	רוסיה
96.2%	99.3%	100.0%	אחר

\* שיעור התפוסה הממוצע לשנה מסוימת חושב כממוצע של שיעורי התפוסה בתום כל רבעון קלנדרי בשנה הרלבנטית.

7.4.7. מספר המבנים המניבים

להלן נתונים אודות מספר המבנים המניבים של ATR ליום 31 בדצמבר בשנים 2019 ו- 2018:

ליום		אזור
31.12.2018	31.12.2019	
22	20	פולין
2	2	צ'כיה
7	7	רוסיה
2	2	אחר
<b>33</b>	<b>31</b>	<b>סה"כ</b>

7.4.8. שיעורי תשואה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התשואה הממוצעים בפועל של ATR ליום 31 בדצמבר בשנים 2019 ו- 2018 (לפי שווי הנכסים בסוף השנה):

ליום		אזור
31.12.2018	31.12.2019	
5.4%	5.3%	פולין
5.4%	5.3%	צ'כיה
11.9%	12.3%	רוסיה
6.8%	6.9%	אחר

7.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (\*)

שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה
34	278	5,786	148,898	רבעון 1
20	183	5,716	144,097	רבעון 2
23	130	1,819	140,214	רבעון 3
27	199	1,819	134,661	רבעון 4
79	351	6,135	476,140	שנת 2021
75	310	5,201	401,223	שנת 2022
106	397	3,909	316,059	שנת 2023
441	761	3,983	1,215,892	שנת 2024 ואילך
<b>805</b>	<b>2,609</b>	<b>34,368</b>	<b>2,977,184</b>	<b>סה"כ</b>

\* הנהלת החברה אינה סוקרת באופן שוטף את נתוני ההכנסות הצפויות תחת הנחת מימוש אופציות שהוענקו לשוכרים להארכת תקופת השכירות. אשר על כן, הנתונים דלעיל הינם בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, ואין כל וודאות שיתממש, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות בשל השפעות מגפת הקורונה, כמפורט בסעיף 7.3 לעיל ובסעיף 3.1(4) לדוח הדיסקטוריון.

7.6. נתונים מצרפיים אודות מבנים מניבים בהקמה בתחום הפעילות בשנים 2017-2019 ל- ATR לא היו מבנים מניבים בהקמה.

7.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

להלן נתונים מצרפיים אודות הקרקעות של ATR (המסווגות בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה בפיתוח) בשנים 2018-2019 (\*):

אזור	פרמטרים		
	ליום 31.12.2018	ליום 31.12.2019	
פולין	93,488	62,780	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
	477	399	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)
צ'כיה	241	925	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר) (*)
	-	8,181	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
רוסיה	-	-	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)
	26,620	26,589	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
אחר**	569	598	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)
	91,165	87,759	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
	411	411	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)

\* זכויות הבניה בקרקעות המצוינות בסעיף זה הינן בהתייחס לזכויות בניה אשר קיבלו היתר בפועל כפי שמקובל לבחון זכויות אלו במדינות בהן פועלת ATR.

\*\* בסעיף זה ההתייחסות ל"אחר" כוללת גם קרקעות בתורכיה.

7.8.

רכישת ומכירת נכסים

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי ATR בכל אחת מהשנים 2017 - 2019:

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2017	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	אזור		
-	1	1	נכסים שנרכשו	פולין	
-	301,500	43,501			מספר נכסים שנרכשו בתקופה
-	2,000	1,469			עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
-	37,000	7,136			NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)
-	-	2	נכסים שנמכרו	פולין	
-	-	298,700			שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
-	-	111			שטח נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)
-	-	10,284			NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)
-	-	6,208			הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)
1	2	-	נכסים שנמכרו	צ'כיה	
10,090	14,100	-			מספר נכסים שנמכרו בתקופה
1,719	20,095	-			תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
150	120	-			שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
3,920	(414)	-			NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)
13	11	-	נכסים שנמכרו	אחר	
11,140	161,700	-			רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)
12,175	149,742	-			מספר נכסים שנמכרו בתקופה
914	5,261	-			תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
1,557	(2,201)	-			שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
			NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)		



- 7.9. הון אנושי
- 7.9.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ל-ATR (ולחברות בנות בבעלותה המלאה) 383 עובדים (368 עובדים בשנת 2018).
- העובדים הנ"ל, מועסקים על בסיס חוזים אישיים, וזכאים על פיהם לשכר בסיס, הטבות שונות ומענקים שנתיים בהתאם לבכירות המשרה. נושאי המשרה של ATR זכאים בנוסף לתגמול ארוך טווח בניירות ערך של ATR, כמפורט להלן.
- 7.9.2. **תוכניות תגמול בניירות ערך ב-ATR**
- ל-ATR מספר תוכניות תגמול בני"ע לעובדים ומנהלים, מכוחם ניתן להקצות כתבי אופציה המירים למניות או מניות ATR חסומות, בהיקף כולל של עד כ- 1.7 מיליון מניות. חלק מהתוכניות מיועדות למנכ"ל ATR ונושאי משרה ספציפיים, וחלקן מהתוכניות מותנות בעמידה ביעדים מסויימים. כמו כן, אחת מהתוכניות מאפשרת למנהלים ועובדים בכירים להמיר חלק מהבונוס השנתי שלהם לזכות לרכוש מניות של החברה בתום שלוש שנים ממועד ההענקה.
- כמו כן, ל-ATR תכנית תגמול לדיירקטורים המזכה אותם להקצאה שנתי של מניות בשווי של 50,000 אירו המבשילות על פני שנתיים וכפופות למגבלות מכירה וכן תוכנית המאפשרת לדיירקטורים להמיר את גמול הדיירקטורים שלהם במניות ATR.
- לפרטים אודות הקצאת ניירות ערך תחת תוכניות התגמול המפורטות לעיל, ראו בבאור 8'ג' לדוחות הכספיים.
- 7.10. אשראי ומימון
- 7.10.1. **דירוג אשראי** – ATR ואגרות החוב שלה מדורגות על ידי Fitch בדירוג BBB (אופק יציב) ובדירוג Baa3 (אופק חיובי) על ידי Moody's.
- 7.10.2. **מימון נוסף ממוסדות פיננסיים** – בחודש נובמבר 2017, פרעה ATR בפרעון מוקדם וולנטרי הלוואה בנקאית בהיקף של 108 מיליון אירו והתקשרה בהסכם חדש לפיו הועמדה ל-ATR הלוואה בסך של 136 מיליון אירו לתקופה של 10 שנים. בחודש נובמבר 2018 נטלה ATR הלוואה מובטחת בשעבוד על הנכס 'Wars Sawa Junior' בסך של 170 מיליון אירו לתקופה של 8 שנים, אשר החליפה הלוואת גישור מחדש אוקטובר 2018, ששימשה למימון רכישת הנכס האמור. במאי 2018 הגדילה ATR את קו האשראי המתחדש שלה ב-75 מיליון אירו (סך קו האשראי המתחדש נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עמד על 300 מיליון אירו) והאריכה את מועד פירעונו עד לשנת 2023. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לא ניצלה ATR את קו האשראי כאמור.
- אגרות חוב** - ליום 31 בדצמבר 2019 ל-ATR אגרות חוב, אשר אינן מובטחות בשעבודים, בסך של כ- 887 מיליון אירו ע.ג. אגרות החוב נושאות ריבית קבועה ומשתנה בשיעור שנתי הנע בין 3.0% ל- 4.0% ותיפרענה בין השנים 2020 עד 2025. אגרות החוב מדורגות כאמור בסעיף 7.10.1 לעיל.

7.10.3. להלן מצבת האשראי וההלוואות לזמן ארוך של ATR שהתקבלו למימון פעילותה, נכון ליום 31 בדצמבר 2019:

תקופת פירעון ממוצעת (שנים)**	שיעור ריבית משוקלל(*)	יתרה (באלפי אירו)	
7.4	2.13%	299,779	הלוואות בריבית משתנה מובטחות בשעבוד
3.4	3.47%	886,978	אגרות חוב בריבית קבועה שאינן מובטחות בשעבוד
		<b>1,186,757</b>	<b>סה"כ</b>

\* שיעור הריבית האפקטיבית אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המשוקלל.

\*\* מחושב לפי מועדי הפירעון של קרן האשראי בלבד.

7.10.4. **אמות מידה פיננסיות**

בחלק מאגרות החוב, קווי האשראי והמשכנתאות שמקבלות ATR וחברות בנות שלה במהלך העסקים הרגיל קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות ואחרות. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד הסמוך לאישור דוח זה, עומדת ATR בכל אמות המידה שנקבעו.

.8.

ג'י ישראל

.8.1.

החברה פועלת בישראל בתחום המרכזים המסחריים מעוגני סופרמרקטים, באמצעות חברת הבת (100%) ג'י ישראל העוסקת בהשכרה, ניהול, פיתוח והשבחה של מרכזים מסחריים, הכוללים, בין היתר, קניונים ומרכזי קניות פתוחים. מרכזי הקניות שבבעלות ג'י ישראל משמשים כמוקדי קניות, פנאי ובילוי עבור קהל לקוחותיהם. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, בבעלותה של ג'י ישראל 11 נכסים מניבים וקרקות בישראל, המתרכזים בעיקר באזור גוש דן. כמו כן, לג'י ישראל נכס מניב בבולגריה ומספר קרקעות בבולגריה ובמקדוניה<sup>15</sup>.

בחודש דצמבר 2018 אישר דירקטוריון החברה מיזוג של החברה (כחברה הקולטת) עם ג'י ישראל, אשר תתמזג לתוך החברה. השלמת המיזוג כפופה לתנאים מתלים, ועם השלמתו יועברו לחברה, ללא תמורה, כל הנכסים וההתחייבויות של ג'י ישראל.

**השלמת המיזוג לעיל הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התלויה, בין היתר, בקבלת אישור רשות המסים, ולחברה אין כל ודאות כי המיזוג יבוצע בפועל או יושלם.**

מרבית נכסי של ג'י ישראל הינם מרכזים שכונתיים בערים מובילות, באזורים בעלי חסמי כניסה גבוהים, מעמד סוציו-אקונומי גבוה ובעלי נגישות גבוהה בהתבסס על תחבורה ציבורית קיימת וצפויה וכן בעלי מקומות חנייה רבים. תמהיל הנכסים מותאם לצרכי האוכלוסייה בכל אזור וכולל גם מרכזי שירות כגון מרכולים, פארמה, חנויות אופנה, בית ופנאי, כושר, אלקטרוניקה, מזון בתי קפה, מסעדות, קופות חולים, בנקים, מרכזי דואר וכדומה. בין נכסיה של ג'י ישראל שני נכסים אשר מהווים מרכזים מסחריים גדולים המעניקים מענה לרדיוס רחב של תושבי האזור וסביבתו, ובהם בנוסף למרכולים ופארמה גם בתי קולנוע ומסעדות.

במסגרת פעילותה בוחנת ג'י ישראל נכסים באזורים אורבניים כאשר החלטות לגבי רכישה של נכסים נבחנות בהתאם למאפייניו של כל נכס. בנוסף ג'י ישראל בוחנת מימוש נכסים אשר אינם בבסיס אופי הפעילות של ג'י ישראל ואשר אינם עומדים בהגדרת האסטרטגיה שלה וזאת במטרה למחזר את ההון באופן מיטבי.

כחלק מהאסטרטגיה, פועלת ג'י ישראל גם לניצול מירבי של כלל יתרת הזכויות אשר בנכסים שבבעלותה תוך פיתוח והרחבה של הנכסים בהתאם לזכויות הקיימות, ובין היתר פיתוח מגדלי משרדים על נכסי ג'י ישראל, והכל במענה לצרכי השוק והשבחת הנכסים. נכון למועד דוח זה, יתרת זכויות בניה עיקריות מאושרות בנכסים קיימים בהיקף כולל של כ- 75.5 אלפי מ"ר (חלק החברה), לשימוש מסחר, מגורים ומשרדים, בשווי של כ- 176.2 מיליוני ש"ח (חלק החברה).

בנוסף, ג'י ישראל מחזיקה ב- 18% מהון המניות ומזכויות ההצבעה של קבוצת עמוס לחזן יזמות ואנרגיה בע"מ, חברה ציבורית שמנייתה רשומות למסחר בבורסה בתל אביב ("קבוצת לחזן"); לשעבר קבוצת א.דורי בע"מ) וכן בכתבי אופציה המירים למניות קבוצת לחזן, באגרות חוב להמרה ובשטר הון המיר למניות.

לפרטים אודות תוכניות ההשקעה של החברה ביחס לג'י ישראל, ראו סעיף 25.2 להלן.

<sup>15</sup> נכסיה של ג'י ישראל בבולגריה ובמקדוניה מוחזקים באמצעות חברות בנות בבעלותה המלאה, למעט נכס בבולגריה המוחזק על ידי ג'י ישראל באמצעות חברה כלולה בשיעור של 75% והיתרה בידי צד שלישי.

8.2.

תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019, 2018 ו- 2017 (באלפי ש"ח):

באלפי ש"ח			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
211,358	224,033	234,403	סך הכנסות הפעילות
20,745	43,708	113,312	רווחים משערוכים
109,593	98,401	147,457	רווחי הפעילות(*)
-	164,446	169,031	NOI מנכסים זהים
152,501	160,421	171,349	סה"כ NOI

(\*) רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בנירול רווחי שערורך.

8.3.

**נתונים כלכליים בדבר איזורים גיאוגרפיים**

להלן מאפיינים מאקרו-כלכליים (1) ביחס לישראל בה מתבצעת עיקר פעילותה של ג'י ישראל:

ישראל			פרמטרים מאקרו כלכליים
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
318 מיליוני דולר ארה"ב	337 מיליוני דולר ארה"ב	354 מיליוני דולר ארה"ב	תוצר מקומי גולמי (PPP)
36,562 דולר ארה"ב	37,994 דולר ארה"ב	39,121 דולר ארה"ב	תוצר לנפש (PPP)
5.53%	5.96%	4.97%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
3.51%	3.92%	2.97%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
0.40%	0.80%	1.09%	שיעור אינפלציה
1.74%	1.95%	0.79%	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך(2)
A+/A1	AA-/A1	AA-/A1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך(3)
ש"ח - דולר ארה"ב 0.288	ש"ח - דולר ארה"ב 0.265	ש"ח - דולר ארה"ב 0.288	שער חליפין מטבע מקומי ביחס לדולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר(4)
4.23%	4.00%	3.99%	שיעור אבטלה (6)

(1) אלא אם יצוין אחרת להלן, הנתונים בטבלה להלן הינם על פי ה- IMF World Economic Outlook Database, October 2019. יש לציין שנתוני קרן המטבע העולמית לשנת 2019 מבוססים על תחזיות קרן המטבע העולמית, נכון לאוקטובר 2019. כמו כן, נתוני התוצר המוצגים לשנים 2017-2019, הלקוחים מפרסום קרן המטבע הבינלאומית מ-2019, הם במונחי מחירי 2019.

(2) על פי פרסומי בנק ישראל בהתייחס לאגרות חוב ממשלתיות ארוכות טווח ([www.bankisrael.gov.il](http://www.bankisrael.gov.il)).

(3) בהתאם לדירוג S&P או Moody's ([www.standardandpoors.com/](http://www.standardandpoors.com/) / [www.moody.com](http://www.moody.com)).

(4) על פי נתוני Oanda ([www.oanda.com](http://www.oanda.com)), שער חליפין יציג נכון ליום ה-31.12.2017, 31.12.2018 ו-31.12.2019.

(5) על פי פרסום קרן המטבע הבינלאומית, IMF, World Economic Outlook Database, October 2019.

התאור לעיל מתייחס לשנת 2019. עם זאת, המשך התפשטות מגפת הקורונה בעולם ואי הוודאות הרבה באשר למשך הזמן בו תשרור, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשיגרה, לסוג ולהיקף השפעותיה של המגיפה והמשבר הכלכלי שבא בעקבותיה, אינם מאפשרים לחברה להעריך את מידת החשיפה לארוע זה בכללותו, לרבות את האפשרות כי יחולו שינויים לרעה בתוצאות העסקיות ובתוצאות הכספיות. לפרטים נוספים בדבר השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה ראו סעיף 3.1(4) לדוח הדירקטוריון.

8.4. נתונים מצרפיים עיקריים אודות נכסי ג'י ישראל להלן נתונים עיקריים אודות המבנים המניבים של ג'י ישראל:

ליום		
31.12.2018	31.12.2019	
139	145	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי מ"ר)
2,894,425	3,333,186	שווי הוגן נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי ש"ח)
107.4	109.3	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
לשנת 2018: 98.2%	לשנת 2019: 98.7%	שיעור תפוסה ממוצע בפועל(*)
ליום 31 בדצמבר 2018: 98.6%	ליום 31 בדצמבר 2019: 98.8%	
10	12	מספר מבנים מניבים
6.0%	5.8%	שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל

\* שיעור התפוסה הממוצע לשנה מסוימת חושב כממוצע של שיעורי התפוסה בתום כל רבעון קלנדרי בשנה הרלבנטית.

8.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (\*)

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה
4	24	1,207	43,050	רבעון 1
1	10	1,193	40,596	רבעון 2
1	12	1,193	39,713	רבעון 3
4	38	1,193	35,664	רבעון 4
6	68	7,620	160,419	שנת 2021
8	80	7,357	154,181	שנת 2022
6	70	7,000	140,256	שנת 2023
108	432	74,407	973,075	שנת 2024 ואילך
<b>138</b>	<b>734</b>	<b>101,170</b>	<b>1,586,954</b>	<b>סה"כ</b>

\* בהנחת מימוש אופציות להארכת הסכמי השכירות שבידי השוכרים.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, ואין כל וודאות שיתממש, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות בשל השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה כמפורט בסעיף 8.3 לעיל ובסעיף 3.1(4) לדוח הדירקטוריון.

8.6.

**נתונים מצרפיים אודות נכסים מניבים בהקמה של ג'י ישראל**

להלן נתונים מצרפיים אודות נכסי נדל"ן להשקעה של ג'י ישראל בישראל אשר סווגו כנכסים מניבים בהקמה בדוחות הכספיים של החברה:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
1	2	2	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
13	15	17	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
16,107	133,762	54,709	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)
61,650	197,000	190,240	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח) (*)
49,682	75,200	49,048	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)
95,359	85,200	67,945	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (מאוחד) (אלפי ש"ח)
64%	58%	79%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו הסכמי שכירות
-	-	15,000	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אלפי ש"ח)

(\*) כולל נכס בהקמה אשר מהווה נדל"ן בתהליך הרחבה ונכלל ביתרת הנדל"ן להשקעה בדוח המאוחד.

8.7.

**נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה של ג'י ישראל**

להלן נתונים מצרפיים אודות הקרקעות להשקעה של ג'י ישראל (המסווגות בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה בפיתוח):

לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	
190,650 ישראל-	245,337 ישראל-	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
185,557 בולגריה ומקדוניה-	138,085 בולגריה ומקדוניה-	
9 ישראל- (*)	9 ישראל- (*)	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)
228 בולגריה ומקדוניה-	228 בולגריה ומקדוניה-	
49 ישראל-	38 ישראל-	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)
221 בולגריה ומקדוניה-	221 בולגריה ומקדוניה-	

(\*) כולל קרקע בשטח של כ-1.5 אלפי מ"ר אשר שוויה נכלל כחלק מהנדל"ן המניב.

8.8. רכישת ומכירת נכסים

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי ג'י ישראל בכל אחת מהשנים 2019, 2018 ו-2017:

לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019		
2	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	<b>נכסים שנמכרו (*)</b>
108,000	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	4	2	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	<b>נכסים שנרכשו</b>
-	279,209	108,091	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ש"ח)	

(\*) בשנת 2017 הנתונים כוללים מכירת מניות חברת לב המפרץ אשר מחזיקה בקניון סינמול בחיפה.

8.9. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לג'י ישראל 79 עובדים במשרה מלאה (75 עובדים בשנת 2018), על פי החלוקה הבאה: מטה – 34 ניהול נכסים – 45. העובדים הנ"ל מועסקים על בסיס חוזים אישיים וזכאים, על פי רוב, לשכר בסיס, תנאים סוציאליים מקובלים ומענקים, הכפופים לשיקול דעת ההנהלה.

8.10. אשראי ומימון

ג'י ישראל מממנת את השקעותיה בנכסים באמצעות מימון המועמד לה על ידי החברה, וכן ממוסדות פיננסיים.

**משכנתאות** - סך ההתחייבויות של ג'י ישראל המובטחות בשעבודים ליום 31 בדצמבר 2019, עמד על כ- 734 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 היה כ-349 מיליון ש"ח). החוב האמור הינו בריבית קבועה בשיעור משוקלל של 1.86% ותקופת פירעון ממוצעת של 6.8 שנים. התחייבויות אלו כוללות הלוואה בהיקף של 1 מיליארד ש"ח מגוף מוסדי בישראל (מתוכה נכון למועד הדוח הועמדו 400 מיליון ש"ח ולאחר תאריך המאזן הועמדו 480 מיליון ש"ח נוספים), המובטחות בשעבוד ראשון בדרגה על זכויות החברה ב-G-City, לפרעון בחודש דצמבר 2029.

**אמות מידה פיננסיות**

בחלק מההלוואות והמשכנתאות שמקבלת ג'י ישראל במהלך העסקים הרגיל, קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות ואחרות (לרבות ביחס לנכסים ספציפיים). לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות, ראו באור 20ד'4 לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד הסמוך לאישור דוח זה, עומדת ג'י ישראל בכל אמות המידה שנקבעו.

9. גזית ברזיל

9.1. החל משנת 2007 פועלת החברה בברזיל, באמצעות חברות בנות פרטיות בברזיל (100%). גזית ברזיל עוסקת בהחזקה, ניהול, הפעלה ופיתוח של נדל"ן מסחרי בסאו פאולו, בירת העסקים של אמריקה הלטינית.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, גזית ברזיל מרכזת את פעילותה במחוז סאו פאולו, בה היא מחזיקה בשישה נכסים דומיננטיים, בכ- 33% בנכס נוסף, בשתי קרקעות לפיתוח עתידי ובבניין מסחרי הסמוך לאחד מהמרכזים המסחריים וכן, החזקה ב- 4.3% מתאגיד המחזיק במרכז מסחרי בברזיל אשר מוצגת כנכס פיננסי (אשר הנתונים להלן אינם כוללים אותו).

במהלך תקופת הדוח השלימה גזית ברזיל רכישת 10.1% נוספים מהזכויות בנכס Internacional Shopping בסאו פאולו בתמורה לכ- 160 מיליון ריאל. זכויות אלו מתווספות ל- 70.1% מהבעלות ומלוא זכויות הניהול בנכס שנרכשו על ידי גזית ברזיל בשנת 2018 בהיקף של כ-1.1 מיליארד ריאל. Internacional Shopping הינו מרכז מסחרי הכולל שטח להשכרה (GLA) של 76,000 מ"ר, 2,500 מקומות חניה ו-200,000 מ"ר זכויות בניה נוספות. המרכז המסחרי ממוקם בחלקו הצפוני של מטרופולין סאו פאולו והינו הדומיננטי ביותר במחוז, ושיעור התפוסה בו ליום 31 בדצמבר 2019 עומד על כ- 99.7%. לפרטים אודות תוכניות ההשקעה של החברה ביחס לגזית ברזיל ראה סעיף 25.2 להלן.

9.2. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017 (באלפי ש"ח ובאלפי ריאל ברזילאי):

באלפי ריאל ברזילאי			באלפי ש"ח			
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
134,054	186,996	241,052	151,001	182,864	217,937	סך הכנסות הפעילות
84,977	285,181	690,223	95,337	277,531	586,900	רווחים (הפסדים) משערוכים
221,198	155,759	196,215	243,921	152,061	177,346	רווחי הפעילות (*)
-	156,005	184,373	-	152,356	166,635	NOI מנכסים זהים
117,433	170,072	219,938	132,160	166,095	198,778	סה"כ NOI

\* רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שערך.



9.3. מאפיינים מאקרו-כלכליים<sup>(1)</sup>:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים מאקרו כלכליים – ברזיל
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
3,250 מיליארדי דולר ארה"ב	3,366 מיליארדי דולר ארה"ב	3,456 מיליארדי דולר ארה"ב	תוצר מקומי גולמי (PPP)
15,716 דולר ארה"ב	16,146 דולר ארה"ב	16,462 דולר ארה"ב	תוצר לנפש (PPP)
2.96%	3.58%	2.67%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
2.14%	2.74%	1.96%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
1.63%	3.49%	1.90%	שיעור אינפלציה
10.32%	9.14%	6.80%	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>(2)</sup>
BB/Ba2	BB-/Ba2	BB-/Ba2	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>(3)</sup>
0.302	0.258	0.248	שער חליפין ריאל ברזילאי-דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר <sup>(4)</sup>
12.77%	12.26%	11.80%	שיעור אבטלה <sup>(5)</sup>

- (1) אלא אם יצוין אחרת להלן, הנתונים בטבלה להלן הינם על פי פרסומי IMF World Economic Outlook Database, October 2019. יש לציין שנתוני קרן המטבע העולמית 2019 מבוססים על תחזיות קרן המטבע העולמית, נכון לאוקטובר 2019. כמו כן, נתוני התוצר המוצגים לשנים 2017-2019, הלקוחים מפרסום קרן המטבע הבינלאומית מ-2019, הם במונחי מחירי 2019. על פי Trading Economics (www.Tradingeconomics.com), בהתייחס לתשואת אגרות חוב ממשלתיות ל-10 שנים.
- (2) בהתאם לדירוג S&P או Moody's (www.moodys.com / www.standardandpoors.com).
- (3) על פי נתוני Oanda (www.oanda.com), שער חליפין יציג נכון ליום ה-31.12.2017, 31.12.2018 ו-31.12.2019.
- (4) על פי פרסומי קרן המטבע הבינלאומית, IMF World Economic Outlook Database, October 2019.

התאור לעיל מתייחסים לשנת 2019. עם זאת, המשך התפשטות מגפת הקורונה בעולם ואי הודאות הרבה באשר למשך הזמן בו תשרור, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשיגרה, לסוג ולהיקף השפעותיה של המגיפה והמשבר הכלכלי שבא בעקבותיה, אינם מאפשרים לחברה להעריך את מידת החשיפה לארוע זה בכללותו, לרבות את האפשרות כי יחולו שינויים לרעה בתוצאות העסקיות ובתוצאות הכספיות. לפרטים נוספים בדבר השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה ראו סעיף 3.1(4) לדוח הדירקטוריון.

9.4. נתונים מצרפיים עיקריים אודות נכסי גזית ברזיל להלן נתונים עיקריים אודות הנכסים המניבים של גזית ברזיל<sup>(\*)</sup>:

ליום		
31.12.2018	31.12.2019	
167.9	176.0	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (באלפי מ"ר)
3,037,783	3,909,883	שווי הוגן נדל"ן מניב (באלפי ריאל ברזילאי)
70.5	75.0	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (ריאל ברזילאי)
לשנת 2018: 96.3%	לשנת 2019: 97.1%	שיעור תפוסה ממוצע בפועל <sup>(**)</sup>
ליום 31 בדצמבר 2018: 96.8%	ליום 31 בדצמבר 2019: 98.7%	
7	7	מספר מבנים מניבים
6.4%	5.7%	שיעור תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה <sup>(***)</sup>

\* מאחר והחברה מחזיקה ב-100% מהון המניות של גזית ברזיל, נתוני גזית ברזיל במאוחד ונתונים ביחס לחלק החברה בגזית ברזיל הינם זהים.

\*\* שיעור התפוסה הממוצע לשנה מסוימת חושב כממוצע של שיעורי התפוסה בתום כל רבעון קלנדרי בשנה הרלבנטית.

\*\*\* שיעורי תשואה ממוצעים ליום 31 בדצמבר 2019 ו-2018 אינם כוללים נכס בהחזקה של 33% אשר אינו מנוהל על ידי החברה. שיעורי תשואה ממוצעים ליום 31 בדצמבר 2019 ו-2018 כולל שני הנכסים הללו הינם 5.4% ו-6.2%, בהתאמה.

9.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה
3	82	2,336	29,818	רבעון 1
1	50	1,468	38,225	רבעון 2
2	65	2,761	46,168	רבעון 3
10	79	7,828	110,735	רבעון 4
17	181	10,519	181,604	שנת 2021
19	138	8,844	149,363	שנת 2022
14	133	7,025	122,068	שנת 2023
106	705	30,450	499,503	שנת 2024 ואילך
<b>172</b>	<b>1,433</b>	<b>71,231</b>	<b>1,177,484</b>	<b>סה"כ</b>

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, ואין כל וודאות שיתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות בשל השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה כמפורט בסעיף 9.3 לעיל ובסעיף 3.1(4) לדוח הדירקטוריון.

9.6. נתונים מצרפיים אודות מבנים מניבים בהקמה בתחום הפעילות בשנים 2017-2019 לגזית ברזיל לא היו מבנים מניבים בהקמה.

9.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

ליום 31 בדצמבר, 2019 לגזית ברזיל 2 קרקעות להשקעה בסך של 87,446 אלפי ריאל ברזילאי. ליום 31 בדצמבר, 2018 לגזית ברזיל היו 2 קרקעות להשקעה בסך של 82,714 אלפי ריאל ברזילאי.

9.8. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי גזית ברזיל בכל אחת מהשנים 2018 ו-2019:

לשנה שנסתיימה ביום				נכסים שנמכרו
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019		
1	1	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
350,000	70,200	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ריאל ברזילאי)	
18	17	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
13,048	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ריאל ברזילאי)	
107,800	2,570	-	רווח שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ריאל ברזילאי)	
1	3	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו (*)
93,164	1,030,480	159,646	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ריאל ברזילאי)	
3,070	57,173	11,576	NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ריאל ברזילאי) (**)	
5	56	8	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי מ"ר) (**)	

\* לשנה שנסתיימה בשנת 2019, כולל זכויות נוספות שנרכשו בנכס קיים. לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018, כולל קרקע אחת. לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017, כולל זכויות נוספות שנרכשו בנכס קיים.  
\*\* בגין נכסים מניבים בלבד.

9.9. בטבלה שלהלן מובאים נתונים אודות Internacional, נכס מניב מהותי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2019:

נכס מניב מהותי- Internacional

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים		מיליוני ריאל ברזילאי, אלא אם ציון אחרת															Internacional	
		שנה	ערך בספרים בסוף התקופה	שווי הוגן בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)	הכנסות בתקופה	NOI בפועל בתקופה	שיעור תשואה בפועל	שיעור התשואה מתואם	שיעור התשואה על העלות	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערור	שיעור התפוסה לתום התקופה	דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חודש (ריאל ברזילאי)	פדיון ממוצע למ"ר/לשנה (ריאל ברזילאי (**))	עיתוי השווי	זיהוי מעריך השווי וניסיונו		
6.5%	DCF	Cushman WakeField מעל 10 שנות ניסיון	31/12/2019	1,608	1,382	89	86	6.2%	6.3%	7.6%	0%	329	99.7%	78.6	1,129	31/12/2019	מטרופוליין סאו פאולו, ברזיל	מיקום
																	2019 (**)	ריאל ברזילאי
7.5%	DCF	Cushman WakeField מעל 10 שנות ניסיון	31/12/2018	1,116	1,074	56	55	5.1%	6.9%	5.7%	0%	153	99.1%	78.4	1,076	31/12/2018	מסחרי (מרכז קניות)	שימוש עיקרי
																	2018	עלות הרכישה
																	2018	חלק החברה בנכס (%) (זכויות הון/זכויות הצבעה)
																	120,868	שטח בוטו (מ"ר) (100%)
																	76,353	שטח בר השכרה (מ"ר) (100%)

(\*) בחודש אפריל 2018, החברה, באמצעות חברה בת, ביצעה רכישה של 70.1% מהנכס וכן מזכויות הניהול על הנכס.  
 (\*\*\*) בחודש פברואר 2019, החברה, באמצעות חברה בת, ביצעה רכישה נוספת של 10% מהנכס וכן מזכויות הניהול על הנכס.

- 9.10. **הון אנושי**
- נכון ליום 31 בדצמבר 2019, במטה גזית ברזיל 36 עובדים במשרה מלאה (27 עובדים בשנת 2018), על פי החלוקה הבאה: הנהלה ואדמיניסטרציה – 1; מחלקת חשבות ופיננסים – 13; מחלקת תפעול ונכסים – 11; מחלקה משפטית – 5 ומשאבי אנוש – 6 עובדים.
- העובדים הנ"ל מועסקים בגזית ברזיל על בסיס חוזים אישיים, וזכאים על פיהם לשכר בסיס, הטבות שונות ומענקים, הכפופים לשיקול דעת ההנהלה ובהתאם למגבלות הדין המקומי.
- 9.11. **מימון**
- גזית ברזיל מממנת את השקעותיה בנכסים באמצעות מימון המועמד לה על ידי החברה.
10. Gazit Horizons
- החל משנת 2017 פועלת החברה בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב באמצעות חברת הבת Gazit Horizons (100%). עוסקת ברכישת נכסים מניבים בעלי פוטנציאל פיתוח או פיתוח מחדש, בדגש על אזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין ומרכזיים בערים הגדולות ברחבי ארה"ב, בעיקר בניו יורק, בוסטון, פילדלפיה ומיאמי.
- Gazit Horizons הוקמה כחלק מאסטרטגיית החברה להגדיל את שיעור הנדל"ן הפרטי בפעילותה. לפרטים אודות תוכנית ההשקעה של החברה ב-Gazit Horizons ראה סעיף 25.2 להלן.
- החל ממועד היווסדה בשנת 2017, רכשה Gazit Horizons 9 נכסים מסחריים בהיקף של כ- 390 מיליוני דולר (כ- 1.4 מיליארדי ש"ח) ונכס נוסף באמצעות עסקה משותפת בסך של כ- 61 מיליון דולר (מתוכם 3 נכסים בהיקף של כ- 165 מיליוני דולר נרכשו בתקופת הדוח).
- הנכסים שנרכשו על ידי Gazit Horizons הינם נכסים באיכות גבוהה באזורים אורבאניים ומרכזיים, המושכרים לשוכרים בודדים או למספר שוכרים. למעט מבנה מגורים אחד, הנכסים מושכרים או מיועדים להשכרה לשוכרים מסחריים, כאשר מרבית ההכנסה מהם הינה משימושים קמעונאיים. בכוונת Gazit Horizons להמשיך ולהשקיע בנכסים גדולים באזורים אורבאניים, היכן שהיא תוכל לזהות הזדמנויות להציף ערך, הן באמצעות גיוון שימושים והן באמצעות הרחבה, שיפוץ, פיתוח מחדש וניהול פרואקטיבי של הנכסים.

**תמצית תוצאות הפעילות**

10.1.

להלן תמצית תוצאות הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017 (באלפי ש"ח ובאלפי דולר) (\*):

באלפי דולר ארה"ב			באלפי ש"ח			
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
1,719	9,150	19,823	6,036	32,990	70,503	סך הכנסות הפעילות
13	7,679	1,684	46	28,528	5,985	רווחים (הפסדים) משערוכים
167	31,889	11,765	573	118,157	41,565	רווחי הפעילות (**)
-	4,750	5,001	-	17,074	17,825	NOI מנכסים זהים
1,076	5,884	14,001	3,776	21,205	49,774	סה"כ NOI

(\*): הנתונים אינם מתייחסים להשקעה בכלולה אשר מוצגת בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

(\*\*): רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שערור.

**מאפיינים מאקרו- כלכליים<sup>(1)</sup>:**

10.2.

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים מאקרו כלכליים – ארה"ב
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
19,519	20,580	21,439	תוצר מקומי גולמי (PPP)
60,000	62,869	65,112	תוצר לנפש (PPP)
4.30%	5.43%	4.17%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
3.62%	4.78%	3.57%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
22.17%	1.92%	2.18%	שיעור אינפלציה
2.74%	2.87%	2.39%	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>(2)</sup>
AA+ \Aaa	AA+ \Aaa	AA+ \Aaa	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>(3)</sup>
0.288	0.265	0.288	שער חליפין ש"ח-דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר <sup>(4)</sup>
4.35%	3.89%	3.73%	שיעור אבטלה <sup>(5)</sup>

(1) אלא אם יצוין אחרת, הנתונים בטבלה להלן הינם על פי פרסומי IMF World Economic Outlook Database, October 2018. יש לציין שנתוני קרן המטבע העולמית לשנת 2019 מבוססים על תחזיות קרן המטבע העולמית, נכון לאוקטובר 2019. כמו כן, נתוני התוצר המוצגים לשנים 2017-2019 הם במונחי מחירי 2019.

(2) על פי פרסומי Bureau of Labor Statistics- USA.

(3) על פי פרסום של ה- US Department of Treasury ובהתייחס לתשואת אג"ח ממשלתי לתקופה של 30 שנה, נכון ליום 31.12.2019.

(4) בהתאם לדירוג Moody's או S&P (www.moodys.com / www.standardandpoors.com).

(5) על פי נתוני Oanda (www.oanda.com), שער חליפין יציג נכון ליום ה- 31.12.2017, 31.12.2018 ו- 31.12.2019.

(6) על פי פרסום קרן המטבע הבינלאומית, IMF World Economic Outlook Database, October 2018.

התיאור לעיל מתייחס לשנת 2019. עם זאת, המשך התפשטות מגפת הקורונה בעולם ואי הוודאות הרבה באשר למשך הזמן בו תשרור, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשיגרה, לסוג ולהיקף השפעותיה של המגיפה והמשבר הכלכלי שבא בעקבותיה, אינם מאפשרים לחברה להעריך את מידת החשיפה לארוע זה בכללותו, לרבות את האפשרות כי יחולו שינויים לרעה בתוצאות העסקיות ובתוצאות הכספיות. לפרטים נוספים בדבר השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה ראו סעיף 3.1(4) לדוח הדירקטוריון.

10.2.1. **נתונים מצרפיים עיקריים אודות נכסי Gazit Horizons** להלן נתונים עיקריים אודות הנכסים המניבים של Gazit Horizons (\*):

ליום	ליום	
31.12.2018	31.12.2019	
23.2	39.7	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (באלפי מ"ר)
208,724	292,081	שווי הוגן נדל"ן מניב (באלפי דולר ארה"ב)
41.4	47.2	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (דולר ארה"ב)
ליום 31 בדצמבר 2018: 88.0%	ליום 31 בדצמבר 2019: 89.9%	שיעור תפוסה ממוצע בפועל
לשנת 2018: 86.3%	לשנת 2019: 86.4%	
7	9	מספר מבנים מניבים
4.70%	4.76%	שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה

\* מאחר והחברה מחזיקה ב- 100% מהון המניות של Gazit Horizons, נתוני Gazit Horizons במאחד ונתונים ביחס לחלק החברה הינם זהים. כמו כן, הנתונים אינם מתייחסים להשקעה בחברה כלולה אשר מוצגת בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

10.2.2. **הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (\*)**

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח) (**)	תקופת הכרה בהכנסה	
			רבעון 1	רבעון 2
-	-	13,521	רבעון 1	שנת 2020
- (***)	2	13,544	רבעון 2	
1	2	13,527	רבעון 3	
1	4	13,477	רבעון 4	
11	5	34,762	שנת 2021	
1	2	32,349	שנת 2022	
2	4	30,051	שנת 2023	
13	16	221,390	שנת 2024 ואילך	
<b>29</b>	<b>35</b>	<b>372,621</b>	<b>סה"כ</b>	

(\*) ההכנסות הצפויות אינן מתייחסות להכנסות מרווחי אקוויטי בגין השקעה בחברה כלולה.  
 (\*\*) ההכנסות מרכיבים משתנים הינן זניחות.  
 (\*\*\*) מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי מ"ר.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, ואין כל וודאות שיתממש, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות בשל השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה כמפורט בסעיף 10.4 ובסעיף 3.1(4) לדוח הדירקטוריון.

10.2.3. בשנים 2019 - 2017 ל- Gazit Horizons לא היו מבנים בהקמה. במהלך שנת 2019 רכשה החברה שני נכסים בהשקעה כוללת של כ-84 מיליון דולר אשר מהווים נדל"ן בפיתוח מחדש.

10.2.4. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

ליום		פרמטרים	אזור
31.12.2018	31.12.2019		ארה"ב
26.9	31.3	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי דולר)	
2	2	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
35	35	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות (באלפי מ"ר) (*)	

10.2.5. להלן נתונים אודות נכסים שנרכשו על ידי Gazit Horizons בשנים 2018-2019:

לשנה שנסתיימה ביום	לשנה שנסתיימה ביום		נכסים שנרכשו
31.12.2018 (*)	31.12.2019		
6	3	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
98,025	164,610	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי דולר)	
1,177	4,727	NOI של נכסים שנרכשו (באלפי דולר)	
12	17	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי מ"ר)	

\* הנתונים אינם מתייחסים לרכישת חברה כלולה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

10.3. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, ל-Gazit Horizons 19 עובדים (11 עובדים בשנת 2018).

העובדים הנ"ל מועסקים על בסיס חוזים אישיים, וזכאים על פיהם לשכר בסיס, מענקים והטבות שונות הכפופים לשיקול ההנהלה.

10.4. מימון

Gazit Horizons מממנת את השקעותיה בנכסים באמצעות מימון המועמד לה על ידי החברה וכן ממוסדות פיננסיים.

**משכנתאות וקווי אשראי** - סך ההתחייבויות של Gazit Horizons המובטחות בשעבודים ליום 31 בדצמבר 2019, עמד על כ- 91 מיליון דולר. מתוך החוב המשועבד, סך של כ- 26 מיליון דולר הינו בגין קו אשראי בריבית קבועה בשיעור משוקלל של 4.08% ותקופת פירעון ממוצעת של 1.7 שנים, והיתרה הינה בגין משכנתאות בסך של כ- 65 מיליון דולר בריבית משתנה בשיעור משוקלל של 2.26% ותקופת פירעון ממוצעת של 1.9 שנים.

**אמות מידה פיננסיות**

בחלק מההלוואות והמשכנתאות של Gazit Horizons במהלך העסקים הרגיל קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות ואחרות (לרבות ביחס לנכסים ספציפיים). נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ולמועד הסמוך לאישור דוח זה, עומדת Gazit Horizons בכל אמות המידה שנקבעו.

11. פעילויות נוספות של החברה אשר בנפרד אינן עולות לכדי מגזר

11.1. גזית גרמניה

בגרמניה פועלת החברה החל משנת 2006 באמצעות חברות בנות (100%), המכונות בדוח זה, לצורכי נוחות, בשם "גזית גרמניה". נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לגזית גרמניה נכס מניב אחד בגרמניה. במהלך תקופת הדוח השלימה גזית גרמניה את מכירת אחד מנכסיה בתמורה לסך של כ- 13.1 מליון אירו (כ- 53 מליון ש"ח), החברה ממשיכה לפעול למימוש הנכס הנותר.

11.1.1. נתונים מצרפיים עיקריים אודות נכסי גזית גרמניה

להלן נתונים עיקריים אודות נכסי הנדל"ן להשקעה של גזית גרמניה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2018(\*):

ליום		
31.12.2018	31.12.2019	
35	23	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (באלפי מ"ר)
103,211	91,400	שווי הוגן נדל"ן מניב (באלפי אירו)
4,066	3,848	NOI של נכסי תחום הפעילות (לשנה, באלפי אירו)(**)
19,034	199	רווחי שערור (באלפי אירו)
15.8	18.1	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו)
לשנת 2018: 78.9%	לשנת 2019: 94.0%	שיעור תפוסה ממוצע בפועל
ליום 31 בדצמבר 78.9%: 2018	ליום 31 בדצמבר 94.0%: 2019	
2	1	מספר מבנים מניבים
4.80%	4.50%	שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל

\* מאחר והחברה מחזיקה ב- 100% מהון המניות של גזית גרמניה, נתוני גזית גרמניה במאוחד והן נתונים ביחס לחלק החברה בגזית גרמניה הינם זהים.

\*\* סך ה- NOI של נכסי תחום הפעילות בשנת 2017 עמד על 3,974 אלפי אירו.

11.2. גזית קנדה

בחדש נובמבר 2019 הקימה החברה שותפות חדשה שתעסוק באיתור, ברכישה ובניהול נכסים בעלי שימוש מעורב בערים צפופות אוכלוסין בקנדה ובדגש, בשלב זה, על העיר טורונטו (להלן: "שותפות קנדה" או "השותפות"). השותפות הינה בבעלות החברה (60%) אשר בשלב זה תשקיע בשותפות כ- 60 מיליון דולר קנדי וכן מר דורי סגל, לשעבר דירקטור ומנכ"ל החברה (40%), אשר ישקיע בשלב זה כ- 40 מיליון דולר קנדי באמצעות חברה בשליטתו, ואשר מכהן כמנכ"ל השותפות. בנוסף, תעמיד החברה (באמצעות חברה בת קנדית) לשותפות קנדה הלוואה בסך של עד 50 מיליון דולר קנדי בריבית שוק מקובלת.

נכון למועד פרסום דוח זה רכשה השותפות 4 נכסים בטורונטו בהיקף של כ- 104 מיליון דולר קנדי (כ- 270 מיליון ש"ח), לרבות ב- 33% מנכס בשווי של כ- 250 מיליון דולר קנדי, אשר חברה בת בבעלותה המלאה של החברה מחזיקה ב- 33% נוספים שלו, והיתרה מוחזקת בידי צד שלישי, כמו כן, השותפות מחזיקה בנכס נוסף באוטווה.

11.3. החזקה בתיק ניירות ערך ובקרנות השקעה

החברה מחזיקה, מעת לעת, בניירות ערך של חברות נסחרות וקרנות השקעה, תוך פיזור השקעותיה במספר רב של חברות נסחרות באזורי הפעילות של החברה.

במסגרת זאת, החברה עוקבת באופן שוטף אחר חברות ציבוריות העוסקות בתחומים הדומים ככלל לתחומי הפעילות של החברה (חברות המשקיעות בנדל"ן מניב בעיקר באזורי הפעילות של הקבוצה) מתוך מטרה לאתר חברות הנסחרות בתמחור חסר, להערכת החברה. מעת לעת החברה סוחרת בניירות ערך סחירים של חברות אלה או מנסה להגיע להחזקה מהותית בחברות כאלו (שכאמור הינן בתחום הפעילות של החברה) המאפשרת לחברה השפעה מסוימת או שליטה בחברות אלו.



**התאמות הנדרשות ברמת החברה**

12.

התאמה לדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019		
(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
17,422,806	15,478,629	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בצפון אירופה (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
12,039,046	10,088,477	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה במרכז ומזרח אירופה (מאוחד)	
2,894,425	3,333,186	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בג'י ישראל (מאוחד)	
2,925,383	3,359,763	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית ברזיל (מאוחד)	
-	212,482	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית קנדה (מאוחד)	
442,940	354,467	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית גרמניה (מאוחד)	
782,298	1,009,432	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית Horizons (מאוחד)	
642,153	655,416	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בצפון אירופה (מאוחד)	
-	287,321	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בגזית Horizons (מאוחד)	
88,000	-	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בג'י ישראל (מאוחד)	
781,973	718,665	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח במרכז ומזרח אירופה (מאוחד)	
272,207	180,899	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בג'י ישראל (מאוחד)	
79,653	80,131	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בגזית ברזיל (מאוחד)	
101,001	108,297	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בגזית Horizons (מאוחד)	
124,727	-	סה"כ קרקעות שסווגו כנכס מוחזק למכירה במרכז ומזרח אירופה (מאוחד)	
104,000	202,500	סה"כ קרקעות שסווגו כנכס מוחזק למכירה בג'י ישראל (מאוחד)	
<b>38,700,612</b>	<b>36,069,665</b>	<b>סה"כ (מאוחד)</b>	
35,672,447	33,544,540	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
834,452	291,904	נדל"ן להשקעה שסווגו כנכסים מוחזקים למכירה	
730,152	979,941	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
1,234,834	1,050,780	קרקעות	
228,727	202,500	קרקעות שסווגו כנכסים מוחזקים למכירה	
<b>38,700,612</b>	<b>36,069,665</b>	<b>סה"כ</b>	

התאמה ל-FFO

לפרטים אודות FFO לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2019, 2018 ו-2017 ראו סעיף 2.3. לדוח הדיסקטוריון.

**ד. נושאים הרלבנטיים לכל תחומי הפעילות של הקבוצה****13. שיווק והפצה**

החברה והחברות המאוחדות שלה עושות שימוש מעת לעת במספר ערוצי שיווק, קידום מכירות ופרסום, כמקובל בענפים ובאיזורים בהן הן פועלות. הקבוצה פועלת באמצעות אנשי שיווק פנימיים, עורכת פעילויות במתחמיה, לרבות עריכת פעילויות קהילתיות ומסחריות. פעילויות אלו נתמכות בפרסום מקומי תוך שימוש בנכסים הדיגיטליים של החברה והרשתות החברתיות זאת מתוך מטרה לשמור ולקדם את המתחמים כמוקד משיכה לצרכנים באזור.

שיווק יחידות מסחריות מתבצע בדרך כלל באמצעות שיווק פנימי ופעילות שוטפת מול משרדי תיווך.

**14. תחרות**

14.1. להערכת החברה, תחומי פעילותה מאופיינים ברמת תחרותיות גבוהה ביותר בשל מספרם הרב של הגופים הפועלים בתחומים אלו. חברות הקבוצה חשופות לתחרות מצד בעלי ומפתחי נדל"ן לסוגיו, חברות נדל"ן (עליהן נמנות גם חברות נדל"ן ציבוריות באזורי הפעילות של החברה), קרנות פנסיה וגופים פיננסיים, יזמים בתחום הנדל"ן, קרנות Private Equity, רשתות קמעונאיות (כגון רשת Walmart), כן בעלים ומפתחים אחרים של נדל"ן לסוגיו באיזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה או שהקבוצה מנסה לחדור אליהם. בין אלה נכללים למשל, חברות מובילות כגון: Federal Realty Kimco Realty, Unibail -

Rodamco, Steen & Strøm, Wereldhave, Atrium Ljungberg, Klepierre, ECE Projektmanagement, המתחרות ב- ATR, מליסרון, ביג, אמות, שיכון ובינוי ועזריאלי בישראל; ו- Multiplan, Iguatami, BR Malls בברזיל ועוד.

כמו כן, בשנים האחרונות חשופה הקבוצה לתחרות גוברת מצד Online retailers (קמעונאים אשר מציעים פלטפורמות מסחר מקוונות ומנהלים את עסקיהם באינטרנט), אשר נתח המכירות שלהם צפוי להמשיך ולגדול בעתיד, יתכן אף באופן מואץ בשל השפעות מגיפת הקורונה, ולפגוע בעסקיהם של שוכריה. לפרטים נוספים ראה סעיף 27.2.1 לדוח.

14.2. לרשות חלק מהמתחרים כאמור, עומדים משאבים כלכליים הגדולים באופן משמעותי מהמשאבים העומדים לרשות הקבוצה. היתרון התחרותי העומד לרשות מתחרים אלו, מקטין את כוח המיקוח של הקבוצה ועלול להוביל לפגיעה ברווחיות הקבוצה. החברה והחברות המאוחדות שלה רואות לעצמן מספר יתרונות תחרותיים, אשר לדעתן מסייעים להן להתמודד עם מתחריהן, ואשר, לדעתן, מהווים גורמי הצלחה קריטיים בתחומי פעילותה, ובהם: מיקום נכסים אטרקטיבי בערים מרכזיות באזורים אורבאניים צומחים בעלי שיעור גידול אוכלוסייה ושיעורי צפיפות והכנסה לנפש גבוהים, והמאופיינים בחסמי כניסה גבוהים; ניהול פרו-אקטיבי של הנכסים תוך הקפדה על יצירת תמהיל שוכרים (לרבות שילוב שוכרים בעלי חשיפה נמוכה לתחרות מצד רכישות באינטרנט) וכן רמת תחזוקה גבוהה של הנכסים לאורך זמן; הנהלה בכירה בעלת ניסיון והישגים מוכחים; הנהלות מקומיות בעלות ניסיון, ידע והכרה עם תחום הפעילות של החברה בכל איזורי הפעילות השונים; תמהיל שוכרים הכולל רשתות קמעונאיות ואחרות המספקות טובין ושירותים יומיומיים של האוכלוסייה. ברשתות אלו, מעצם טיבן, ניכרת תנועת קונים ערה והן עמידות יותר לתנודות בכלכלה; קיומה ושמירתה של מערכת יחסים איתנה עם השוכרים, ופיזור שוכרים רחב (למועד הדוח לחברה ולחברות מאוחדות שלה מעל 8.5 אלף הסכמי שכירות, כאשר דמי השכירות מהשוכר הגדול ביותר מהווים כ- 2.2% מסך הכנסות מהשכרה בשנת הדוח (כ- 2.5% בשנת 2018)); מוניטין חזק, ניסיון עשיר, היכרות מעמיקה עם הענף וביצועים מוכחים לאורך כמעט שלושה עשורים; פריסה גיאוגרפית בעיקר בערים מרכזיות, דומיננטיות איזורית המאפשרת מגוון הזדמנויות השקעה ושיפור היכולת להתמודד עם השינויים המחזוריים בתנאים הכלכליים בשווקים השונים; יכולות פיננסיות משמעותיות וגישה לשוקי הון שונים, הכוללת דירוג אשראי גבוה; שימור מלאי קרקעות בסמיכות לחלק מנכסי הקבוצה ויכולת לייצר זכויות בניה נוספות לשימושים מעורבים בנכסים קיימים הנמצאים באזורים אורבאניים בהם קיים ביקוש רב לנכסים אלו, וניסיון בהשבחה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים; נזילות גבוהה המאפשרת גמישות פיננסית.

**15. רכוש קבוע**

לפרטים בדבר הרכוש הקבוע של החברה והחברות הבנות שלה, ראו באור 13 לדוחות הכספיים.

**16. נכסים לא מוחשיים**

החברה הינה הבעלים של מספר סימני שירות רשומים בישראל, בארה"ב, באירופה, ברוסיה ובברזיל, ביניהם, גזית-גלוב, G, AAA, LOCATION LOCATION LOCATION, בעיצובים שונים. נכון למועד הדוח נכסים בלתי מוחשיים לא הוכרו כנכס בדוחות הכספיים של החברה.

17. **הון אנושי**

17.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה (שאינן מתוארות בנפרד בדוח זה) 36 עובדים קבועים במשרה מלאה, על פי החלוקה הבאה: 27 עובדים המועסקים בישראל (33 עובדים בשנת 2018); 9 עובדים המועסקים בארה"ב (8 עובדים בשנת 2018), הפועלים בעיקר במחלקות חשבונות, כספים, משפטית, אנליזה ופיתוח עסקים, מנהלה ומטה.

העובדים הנ"ל מועסקים על בסיס חוזים אישיים וזכאים, על פי רוב, לשכר בסיס, תנאים סוציאליים מקובלים ומענקים, הכפופים לשיקול הדעת של הנהלת המעסיק הספציפי. חלק מהעובדים כאמור זכאים להטבות שונות בהתאם לבכירות המשרה, ובנוסף מתוגמלים באמצעות תגמול ארוך טווח במנגנונים המבוססים על ניירות ערך של החברה, לרבות כמפורט בסעיף 17.6 להלן.

17.2. בחודש מרץ 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול שלה, מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה (אשר החליפה מדיניות תגמול קודמת שהיתה בתוקף עד לחודש נובמבר 2019) ("מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול חלה על נושאי משרה בחברה וכן על דירקטורים בחברה, לרבות אלו הממלאים בה תפקיד נוסף (למעט בעל השליטה בחברה וקרוביו). על פי מדיניות התגמול, חבילת התגמול לנושאי המשרה בחברה תכלול שלושה רכיבים עיקריים: (א) שכר שוטף ורכיבים נלווים לו; (ב) מענקים שנתיים; ו- (ג) תגמול הוני ארוך טווח, תוך קביעת היחס ביניהם, כמפורט במדיניות התגמול. כמו כן, מדיניות התגמול קובעת תקרות על לחבילת התגמול (לא כולל תנאי פרישה). לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה, ראו דוח זימון אסיפה מיום 9 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-014232).

ביחס לשנת 2019 נקבע כי תשלום המענק השנתי לנושאי המשרה בגין שנה זו, יהיה ציון משוקלל מינימאלי של 80 על בסיס הפרמטרים הספציפיים וערך המינימום של כל אחד מהפרמטרים כמפורט להלן (בהתאם לנוסחא המפורטת בסעיף 7.6 למדיניות התגמול של החברה):

פרמטר	משקל בנוסחת המענק לשנת 2019	ערך המינימום לשנת 2019
FFO כלכלי למניה (בש"ח)*	7.5%	3.49
תזרים מפעילות שוטפת למניה (סולו) (בש"ח)	10%	2.46
יחס מינוף סולו מורחב	20%	56.1%
ביצועי מניית החברה אל מול מדדים רלבנטיים <sup>16</sup>	15%	0%
יעד הוצאות הנהלה וכלליות, סולו לחישוב ה-FFO (במיליוני ש"ח)	15%	80
NAV למניה (בש"ח)	7.5%	48.88
שיקול דעת דירקטוריון	25%	-

\* לצורך בחינת העמידה ביעד זה נעשה שימוש באותם שערי מטבעות אשר שימשו לקביעתם.

<sup>16</sup> ההשוואה בוצעה מול סל של מניות נדלן מניב הנסחרות בישראל.

17.3. לפרטים אודות תגמול הדירקטורים ונושאי המשרה הבכירים בחברה ראו תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי.

17.4. הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה זכאים לביטוח, שיפוי ופטור (לפרטים ראו תקנה 29א לחלק ד' לדוח התקופתי).

17.5. לחברה תלות בהמשך פעילותו של מנכ"ל החברה ובעל שליטה בה, מר חיים כצמן.

החל מיום 1 בפברואר 2018 מכהן מר כצמן כמנכ"ל החברה וכסגן יו"ר הדירקטוריון (קודם לכן כיהן מר כצמן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, ללא גמול מהחברה, למעט שימוש באמצעים העומדים לרשות הנהלת החברה לצורך מילוי תפקידם). לפרטים אודות תנאי התגמול של מר כצמן ראו בתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי.

17.6. תגמול בניירות ערך בחברה

מעט לעת מקצה החברה מניות וניירות ערך המירים למניות לנושאי משרה בחברה ולעובדים שלה ושל חברות בנות בבעלותה המלאה.

#### (א) תוכנית 2011

בחודש דצמבר 2011, אימצה החברה תוכנית תגמול בניירות ערך (כפי שתוקנה בחודש מאי 2017), על פיה תהא החברה רשאית להקצות למנהלים, לעובדים, לדירקטורים, ליועצים ולנותני שירותים של החברה ושל חברות קשורות לה עד 8 מיליון מניות או ניירות ערך המירים למניות החברה, בתוקף עד שנת 2025. התוכנית מנוהלת בידי ועדת התגמול אשר תקבע את תנאי ניירות הערך שיוקצו מכוח התוכנית. על פי התוכנית, ניתן להקצות לזכאים כתבי אופציה, מניות חסומות (Restricted Shares), יחידות חסומות למניות (Restricted Share Units) או כל תגמול אחר המבוסס על שווי מניות החברה, בהתאם לשיקול דעתם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. כתבי האופציה אשר יוענקו מכוח תוכנית 2011 יהיו ניתנים למימוש בדרכים שונות, כפי שתקבע הוועדה, לרבות בדרך של מימוש נטו, דהיינו קבלת כמות מניות המשקפת את שווי ההטבה הכספית הגלומה בכתבי האופציה (Cashless Exercise). ניירות הערך אשר יוקצו תחת תוכנית 2011 כפופים להתאמות שונות כמקובל. כן נקבעו הוראות למקרים שונים של סיום העסקתו של הניצע בחברה כאשר לגבי חלק מנושאי המשרה בחברה קיים מנגנון של האצת תקופת ההבשלה של המכשירים שיוענקו להם מכוח התוכנית במקרה בו תחליט החברה לסיים את העסקתם, שלא בנסיבות בהן הם לא יהיו זכאים לפיצויי פיטורין ובמקרים מסוימים של שינוי שליטה בחברה. לפרטים אודות הקצאת ניירות ערך לדירקטורים, נושאי משרה ועובדים בחברה מכוח תוכנית 2011, ראו באור 26 לדוחות הכספיים ותקנה 21 בפרק ד' להלן.

#### (ב) הקצאת כתבי אופציה ומניות חסומות בהטבה כספית (פאנטום)

מעט לעת, מתקשרות חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה בהסכמי תגמול עם נושאי משרה ועובדים שלהם (אשר אינם נושאי משרה של החברה), אשר מחקים הקצאת כתבי אופציה או מניות חסומות (הסכם פאנטום) בהטבה כספית. לפרטים אודות הקצאת כתבי אופציה בהטבה כספית, ראו באור 26 לדוחות הכספיים.

#### (ג) התחייבות להקצאת מניות

במסגרת תנאי העסקתו של מנכ"ל Gazit Horizons התחייבה החברה להקצות לו מניות של החברה. לפרטים ראו בתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי.

#### (ד) התחייבות נושאי המשרה להחזיק במניות החברה

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, דירקטוריון החברה אימץ קווים מנחים מחייבים לפיהם יחזיקו נושאי משרה מניות של החברה, בכמות המינימאלית אשר תיקבע על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, במשך תקופת העסקתם בחברה. במסגרת זאת, נקבע כי במועד בו מוענקות לנושא משרה יחידות מניה חסומות שאינן מותנות בביצועים מתחייב נושא המשרה להחזיק את כל יחידות המניה החסומות שהוענקו לו במשך תקופת החזקה מינימלית וכן לרכוש במועד ההקצאה (ו/או להמשיך להחזיק במניות של החברה שבבעלותו) מניות של החברה בכמות השווה ל- 25% מכמות המניות נשוא יחידות המניה החסומות שהוקצו לו בפועל במועד ההקצאה, במקרה של הקצאה למנכ"ל החברה, או בכמות השווה ל- 15% מכמות המניות נשוא יחידות המניה החסומות שהוקצו לו בפועל במועד ההקצאה, במקרה של הקצאה לנושאי המשרה הכפופים למנכ"ל, וכן להחזיק את המניות הללו במשך שלוש שנים ממועד ההקצאה הרלוונטי.

.18.

**הון חוזר**

החברה וחברות הבנות הפרטיות בשליטתה נוהגות לממן את פעילותן, בין היתר, בדרך של קבלת דיבידנדים מהחברות המוחזקות שלהן וכן מהתזרים מפעילות שוטפת של חברות אלו. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון. לפרטים נוספים אודות מדיניות החברה ביחס להון החוזר וכן יתרות הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות של החברה והחברות הבנות שלה ראה סעיף 3.4 לדוח הדירקטוריון. לפרטים אודות מדיניות האשראי של החברה והחברות הבנות שלה ראה סעיף 3.6 לדוח הדירקטוריון.

תמצית הרכב ההון החוזר – נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ההון החוזר של החברה והחברות המאוחדות שלה מורכב בצד הנכסים בעיקר ממזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, הלוואות לזמן קצר, כולל בטוחות סחירות בסך של כ- 1.9 מיליארד ש"ח, לקוחות וחייבים בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח, ונכסים מוחזקים למכירה בסך של כ- 0.5 מיליארד ש"ח. בצד ההתחייבויות כולל ההון החוזר של החברה והחברות הבנות שלה בעיקר אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות בסך כולל של כ- 2.1 מיליארד ש"ח וספקים וזכאים בסך של כ- 1.4 מיליארד ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה עומדים קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים, לא מנוצלים, למשיכה מיידית ויתרות נילות בסך של כ- 7.3 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 3.4 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר בהיקף של כ- 1.3 מיליארד ש"ח).

.19.

**מימון**

החברה נוהגת לממן את פעילותה בעיקר מהונה העצמי, מהנפקת אגרות חוב סחירות ופרטיות, מאשראי בנקאי והנפקות הון. החברה נוהגת ליטול אשראי במח"מ ומטבעות שונים בהתאם להשקעותיה (כיום בעיקר: שקל, דולר ארה"ב, אירו, דולר קנדי) אשר נושא ריבית משתנה או קבועה. במקרים בהם החברה לוקחת הלוואות במטבע שונה ממטבע ההשקעה, החברה נוהגת לרוב לבצע עסקאות הגנה על המטבע ו/או הריבית, לפרטים ראו סעיף 19.10 להלן.

להלן נתונים מסכמים אודות פעילות המימון ברמת החברה והחברות המאוחדות שלה וכן נתונים לגבי החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה. לנתונים בדבר פעילות המימון של ברמת החברות המאוחדות של החברה, בתחומי הפעילות השונים, ראה בסעיפים 6.11, 7.10, 8.10, 9.10, ו-10.4 לעיל. לענין השפעות אפשריות של מגיפת הקורונה, המשבר הכלכלי הנלווה לה, השינויים בשיעורי הריבית והתנודות בשערי מטבעות החוץ ראו סעיף 3.1(4) לדוח הדירקטוריון.

.19.1.

.19.1.

**סיכום מצבת התחייבויות וקווי אשראי של החברה והחברות המאוחדות שלה**

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמה מצבת ההתחייבויות נושאות הריבית של החברה והחברות המאוחדות שלה לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 22.3 מיליארד ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2018 כ- 28.1 מיליארד ש"ח; ליום 31 בדצמבר 2017 כ- 26.6 מיליארד ש"ח).

נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה ולחברות מאוחדות שלה קווי אשראי מתחדשים בסך של כ- 7.1 מיליארד ש"ח, מתוכם נוצלו למועד האמור סך של כ- 1.6 מיליארד ש"ח.

.19.2.

**קווי אשראי של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:**

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מתחדשים ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, בסך של כ-3.8 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-1.6 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור. נכון למועד פרסום הדוח, לחברה קווי האשראי המובטחים באמצעות מניות סחירות של חברות הקבוצה (כמפורט להלן), בנכסים מניבים וכן קווי אשראי לא מובטחים. קווי האשראי נחתמו לתקופות של שלוש עד ארבע שנים ומסתיימים בשנים 2021-2023. קווי אשראי נושאים מרווח שנתי בשיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר 2019 של כ- 2.14%. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, שעבדה החברה לטובת קווי האשראי האמורים כ- 14.5 מיליון מניות FCR (המהוות כ-6.6% מהון מניותיה), כ- 82.9 מיליון מניות CTY (המהוות כ-46.6% מהון מניותיה) וכ-150.5 מיליון מניות ATR (המהוות כ-40% מהון מניותיה). לפרטים נוספים ראו באור 20 לדוחות הכספיים. נכון למועד פרסום הדוח, קווי האשראי האמורים הינם בהיקף של כ-2.6 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-2 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור וברובו מופקד בפקדונות בנקאיים, וכן משועבדות לטובתם כ- 86.1 מיליון מניות CTY (המהוות כ-48.4% מהון מניותיה) וכ-172.3 מיליון מניות ATR (המהוות כ-45.5% מהון מניותיה).

.19.3.

לפרטים אודות שינויים רגולטוריים צפויים להחלפת ריביות הבנצ'מרק *IBORs* עד תום שנת 2021 והשפעתה על החברה ראו ביאור 2כט' לדוחות הכספיים.

- 19.4. אגרות חוב של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:  
 נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לחברה אגרות חוב בסך של כ-6.8 מיליארד ש"ח שאינן מובטחות בשעבוד. בנוסף, לאחר תאריך המאזן הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב (סדרה יד') חדשה בהיקף של 600 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה ברוטו של כ- 600 מיליון ש"ח וכן כ- 243 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא' בתמורה ברוטו של כ- 264 מיליון ש"ח).
- אגרות החוב של החברה (סדרות ד', יא', יב', יג' ו-יד') מדורגות iIAA (אופק יציב) על ידי S&P מעלות בהתאם לדוחות דירוג מחודש יולי 2019 וינואר 2020, וכן מדורגות Aa3 (אופק יציב) על ידי מידרוג, בהתאם לדוח דירוג מחודש דצמבר 2019 וינואר 2020.
- לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה, לרבות אודות אמות המידה הפיננסיות לאגרות החוב (סדרות יא', יב', יג' ו-יד'), ראו סעיף 7 לדוח הדירקטוריון ובאור 19 לדוחות הכספיים.
- בתקופת הדוח ולאחריה ביצעה החברה רכישות חוזרות של אגרות החוב שלה, לרבות במסגרת הצעות רכש עצמיות שפרסמה החברה בתקופת הדוח, כמפורט בסעיף 3.8 לדוח הדירקטוריון.
- אגרות החוב (סדרה יב') מהוות אשראי מהותי של החברה. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה יב') ראו באור 19 לדוחות הכספיים וסעיף 7 לדוח הדירקטוריון.
- 19.5. כמו כן, לחברה ניירות ערך מסחריים בהיקף של 250 מיליון ש"ח, המדורגים על ידי S&P Maalot בדירוג ilA-1+ ועל ידי מידרוג בדירוג P-1.il.
- 19.6. מנגנון Cross Default בהסכמי האשראי ו/או אגרות החוב של החברה:  
 הסכמי האשראי של החברה, כוללים מנגנון Cross Default, אשר אינו קושר בין ההלוואות הספציפיות, אלא קובע כי הסכום המינימאלי להפעלתו הינו העמדה לפירעון מיידי של הסכם אשראי אחר בהיקף של 40-50 מיליון דולר.
- בנוסף, חלק מסדרות אגרות החוב הסחירות של החברה כוללות מנגנון Cross Default ביחס להעמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת ובאגרות חוב (סדרות יג' ו-יד') גם ביחס להעמדה לפירעון מיידי של מימון בנקאי מהותי.
- 19.7. בחלק ממסמכי האשראי של החברה ושל חברות מאוחדות שלה, כלולות אמות מידה פיננסיות, וכן תנאים מקובלים נוספים להעמדת האשראי לפירעון מיידי ובהם: שינוי שליטה בחברה, בחברות מאוחדות, או בחברות אשר ניירות הערך שלהן משועבדים להבטחת האשראי, שינוי מבנה, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל), הפסקת פעילות, הפסקת מסחר בניירות הערך המשועבדים להבטחת האשראי או ניירות ערך של החברה, הפסקת או הורדת דירוג, ועוד.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ובסמוך למועד אישור דוח זה, עומדות החברה וחברות הבנות בבעלותה המלאה בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליהן. כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2019, כל החברות המאוחדות של החברה עומדות בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליהן, ולמיטב ידיעת החברה, לא חל כל שינוי בסטטוס האמור נכון למועד דוח זה.

19.8.

סיכום יתרות הלוואות של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:

להלן מצבת האשראי וההלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה, שהתקבלו למימון פעילותן, אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי, נכון ליום 31 בדצמבר 2019:

תקופת פירעון ממוצעת (שנים) (*)	שיעור ריבית אפקטיבי	שיעור ריבית משוקלל	יתרה (במיליוני ש"ח)	
2.43	3.06%	3.06%	2,173	הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית משתנה מובטחות בשעבוד
6.25	2.10%	2.10%	824	הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית קבועה מובטחות בשעבוד
5.26	5.82%	5.82%	547	הלוואה ממוסדות פיננסיים בריבית קבועה שאינה מובטחת בשעבוד
4.67	3.71%	4.04%	6,795	אגרות חוב בריבית קבועה שאינן מובטחות בשעבוד
4.36	3.56%	3.77%	<b>10,339</b>	<b>סה"כ</b>

\* תקופת הפירעון הממוצעת מתייחסת לפירעונם של תשלומי הקרן והריבית.

19.9.

סיכום יתרות אשראי של החברה ושל החברות המאוחדות שלה:

להלן פירוט יתרות האשראי של החברה (\*) ושל החברות המאוחדות שלה (במיליוני ש"ח) נכון ליום 31 בדצמבר 2019:

סה"כ	ATR (**)	CTY	החברה (*)	
<b>16,405</b>	3,451	6,159	6,795	יתרות בגין אגרות חוב (סחירות ולא סחירות)
<b>5,854</b>	1,163	897	3,794	יתרות בגין אשראי בנקאי ומוסדות פיננסיים (***)
<b>22,259</b>	4,614	7,056	10,589	סה"כ התחייבויות
<b>7,072</b>	1,163	2,153	3,756	מסגרות מאושרות של קווי אשראי מתחדשים
<b>1,629</b>	-	2	1,627	ניצול מסגרות אשראי
<b>5,443</b>	1,163	2,151	2,129	יתרה לניצול
<b>511</b>	-	192	319	ערבויות במהלך העסקים הרגיל

\* החברה וחברות בנות בבעלותה מלאה.

\*\* כולל עודפי עלות שהוכרו במועד רכישתה.

\*\*\* כולל ניצול מסגרות אשראי מאושרות.

19.10. עסקאות החלף:

כיום הנפקות החוב של החברה בשוק ההון המקומי נקובות בשקל צמוד מדד, בעוד מרבית נכסי החברה נקובים במטבע חוץ בהתאם למטבעות הפעילות של הקבוצה. על מנת לצמצם את החשיפה המטבעית של ההון העצמי לשינויים בשערי החליפין מבצעת החברה, בין היתר, עסקאות החלף לתקופות קצרות וארוכות, בהתאם לצורך, בה החברה מחליפה החבות השקלית בחבות במטבע חוץ, בהתאם להסכמי ISDA (International Swap and Derivatives Association) בין החברה ובין מוסדות בנקאיים שונים. עסקאות החלף הארוכות מבוצעות בעיקרן בהתאמה מלאה ללוחות הסילוקין של אגרות החוב (קרן וריבית). כמו כן, ביחס למרבית מעסקאות החלף התקשרה החברה בהסכמי CSA (Credit Support Annex) הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת החלף, בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות.

למידע בדבר עסקאות החלף ראו באור 34'ג' לדוחות הכספיים וכן סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

20. מיסוי

לפרטים בדבר חוקי המס החלים על הקבוצה בישראל, הסכמי שומות מס של החברה, שומות שבמחלוקת, ולהשלכות דיני המס על חברות הקבוצה בחו"ל, ראו באור 23 לדוחות הכספיים.

21. איכות הסביבה

21.1. החברה והחברות המאוחדות שלה כפופות, מעצם החזקתה בנכסי מקרקעין, לחקיקה ותקינה פדרלית,

מדינתית ומקומית בנושא איכות הסביבה. בהקשר לכך הן עלולות להימצא אחראיות בגין, ולשאת בעלות פינניים או תיקונם של מפגעים שונים, זיהומים וחומרים רעילים המצויים או הנפלטים מנכסיהן (וכן עלולות לשאת בקנסות ופיצויים בגין מפגעים, כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף לעלות על ערכם של הנכסים הרלבנטיים. אי פינוי המפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתן של החברה והחברות המאוחדות שלה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים בהם מצויים מפגעים אלו, ואף לגרור תביעה משפטית. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, החברה והחברות המאוחדות שלה פועלות לתיקון ליקויים או מפגעים סביבתיים שאותרו על ידן, אך אין כל וודאות כי לא יתגלו בעתיד ליקויים או מפגעים סביבתיים נוספים, לרבות כאלו שנוצרו בתקופה שבה היו הנכסים בבעלות צדדים שלישיים מהם נרכשו הנכסים וטרם התגלו. בנוסף, לשינויים עתידיים בדיני איכות הסביבה (אשר חלה בהם מגמת החמרה בשנים האחרונות) עלולה להיות השפעה לרעה על מצבה של החברה, הן בהיבטים התפעוליים והן בהיבטים הפיננסיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, החברה מעריכה כי העלויות הצפויות בקשר עם אחריות בגין נזקים הקשורים בהיבטי איכות סביבה אינן מהותיות לחברה ולחברות המאוחדות שלה.

21.2. החברה והחברות הבנות שלה פועלות מתוך שאיפה לנהל את עסקיה באופן ידידותי לסביבה ועל פי עקרונות הקיימות. במסגרת זאת, ATR ו-CTY פועלות על פי תוכניות מבוססות יעדים ארוכי טווח וזכות להכרה ולדירוג גבוה על פעילותן בתחום מטעם ארגונים מובילים.

לחברה קוד אחריות חברתית, אשר, בין היתר, מציג את מדיניות החברה בנושאים סביבתיים וקהילתיים. אחריות חברתית, היתה ותמשיך להיות נושא המשקף את גישתה החיובית והאקטיבית של החברה כלפי נושאים סביבתיים וקהילתיים.

22. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

22.1. פעילות הקבוצה כפופה לחוקים ותקנות שונים באזורי הפעילות השונים, בהיבטים שונים כמקובל לגבי פיתוח והפעלה של נכסי מקרקעין מסחריים באותם איוורים, ובין היתר בהיבטים הבאים: דיני תכנון ובנייה, רגולציה על הקמת ופיתוח נכסי מקרקעין, דינים במישור המוניציפאלי בקשר לרישוי השימוש בנכסים והפעלתם, דינים הנוגעים להגשת הנכסים, דיני הגנת הסביבה והגבלים עסקיים. כמו כן, במסגרת פעילותן השוטפת כפופות חברות הקבוצה לרגולציה בתחומים נוספים, לרבות, דיני עבודה, הגנת הפרטיות, מיסוי, קניין רוחני ועוד. מאז פרוץ מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי שנלווה לה, חשופה הקבוצה גם להוראות חקיקה, תקנות וצווים חרום שחוקקו והותקנו במדינות בהן היא פועלת ומשפיעות על תנועת המבקרים במתחמיה ועל יכולת השוכרים ובעלי העסקים והמשרדים לפעול באופן חלקי או מלא.



22.2. כמו כן, החברה, וכן CTY, ו-ATR, בהיותן חברות ציבוריות, כפופות לרגולציה בתחום דיני ניירות ערך ולכללי הבורסה (לרבות כללי ממשל תאגידי) החלים על כל אחת מהחברות הללו, בהתאם למקום התאגדותן ולמקום המסחר במניותיהן. עמידה בדרישות אלו כרוכה בעלויות גבוהות לחברה ולחברות הקבוצה האמורות, והפרתן עלולה להטיל על חברות אלו קנסות ואף לעלות לכדי הפרה מנהלית או עבירה פלילית.

בהמשך לחוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה) התשע"א, ובמטרה לאתר ולמנוע הפרות בדיני ניירות ערך, אימצה החברה תוכנית אכיפה פנימית בדיני ניירות ערך.

22.3. החברה כפופה לחוק לקידום התחרות וצמצום הריכוזיות, התשע"ד – 2013 ("חוק הריכוזיות"), אשר מטרתו להפחית את רמת הריכוזיות במשק הישראלי בין היתר באמצעות הטלת מגבלות מבניות וכללי ממשל תאגידי על החזקה במבנה פירמידיאלי ואיסור החזקה ביותר משתי שכבות של תאגיד מדווח (בישראל) הפרדה בין החזקה בפעילות ריאלית משמעותית ופעילות פיננסית משמעותית, כאשר החברה מוגדרת כ"תאגיד ריאלי משמעותי" ועל כן, בין היתר, חלות עליה ועל בעלי העניין בה מגבלות על החזקה בתאגידים פיננסיים משמעותיים מעבר לרף מסוים.

בנוסף, במסגרת החוק הוטל על שר האוצר ונגיד בנק ישראל לקבוע הוראות לעניין מגבלות על אשראי שיינתן בישראל לתאגיד או לקבוצה עסקית (בעל שליטה והחברות בשליטתו) בידי גופים פיננסיים ישראליים, במצטבר, בהתחשב בין היתר בחבות של כל תאגיד או בסך חברות הקבוצה העסקית. שר האוצר ונגיד בנק ישראל רשאים לקבוע כי הוראות כאמור יחולו גם על קבוצות לווים ועל חברות קשורות שמתקיימים בהם תנאים כפי שיקבעו.

המפקח על הבנקים בישראל קבע מגבלות על היקף ההלוואות שיכול תאגיד בנקאי בישראל להעמיד ל"לווה בודד", ל"קבוצת לווים" אחת ול"קבוצות הלווים" הגדולים בתאגיד הבנקאי, כהגדרת מונחים אלה בהוראה כאמור, וכן מגבלות על חבות של לווה ושל קבוצת לווים. החברה ובעלת השליטה בה נוטלות הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ישראליים, ולפיכך המגבלות, כאמור, עלולות להשפיע על היקפי האשראי שהחברה תוכל ליטול. לפרטים נוספים ראה גם סעיף 27.1.1 להלן. לפרטים נוספים ראו סעיף 27.2.4 להלן.

### 23. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים

#### 23.1. הסכם רה-ארגון עם קבוצת נורסטאר

ביום 1 בפברואר 2012, התקשרה החברה בהסכם עם נורסטאר החזקות ונורסטאר ישראל בע"מ ("נורסטאר ישראל"), שהינה בבעלותה המלאה של נורסטאר החזקות (נורסטאר החזקות ונורסטאר ישראל הינן בעלות השליטה בחברה ותקראנה להלן ביחד: "קבוצת נורסטאר"), הכולל את שלושת ההסדרים המפורטים להלן ("הסכם גזית-נורסטאר"), כפי שתוקן מעת לעת: (א) עדכון תנאי הסכם השירותים שנחתם בין החברה ובין נורסטאר ישראל בחודש יולי 1998, בתוקף החל מיום 16 בנובמבר 2011; (ב) תיקון הוראות אי התחרות הקיימות בין החברה וקבוצת נורסטאר, בתוקף החל מיום 16 בנובמבר 2011; ו-(ג) מתן זכויות רישום לנורסטאר בקשר עם ניירות ערך של החברה המוחזקים על ידה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה), כמפורט להלן. בין היתר, הסכם זה החליף ועדכן הסכם קודם בין הצדדים משנת 1998. בהתאם להוראות חוק החברות, בחודש ספטמבר 2014 ובחודש אוקטובר 2017 ההסכם אושר מחדש על ידי האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) תוך עדכון דמי שירותים ותניית אי התחרות, והוא בתוקף עד ליום 16 בנובמבר 2020.

#### **להלן עיקרי הסכם גזית-נורסטאר כפי שהם בתוקף למועד הדוח:**

א. תיקון תניית אי התחרות

על פי נוסחו העדכני של הסכם גזית-נורסטאר, נורסטאר החזקות התחייבה כי כל עוד תהיה קבוצת נורסטאר בעלת השליטה היחידה בחברה והחברה תעסוק, כעיסוק עיקרי, בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזים מסחריים ונכסים בעלי שימושים מעורבים מבוססי קמעונאות (להלן בסעיף זה: "מרכזי קניות") ו/או תשלוט ותחזיק כפעילות עיקרית בחברות העוסקות כפעילות עיקרית בתחומים האמורים, לא תעסוק קבוצת נורסטאר בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזי קניות ולא תחזיק במניות של חברות העוסקות בתחום זה כתחום פעילות עיקרי (למעט ההחזקה בחברה) והצעות לעיסוק ו/או החזקה כאמור אשר תוצענה לה, תועברנה על ידה לחברה. האמור לעיל לא יחול על השקעות פיננסיות במניות של חברות

הנסחרות בבורסה בישראל או בחו"ל, אשר עוסקות בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזי קניות כתחום עיקרי, ובלבד שקבוצת נורסטאר לא תחזיק בחברה בודדת כאמור 5% או יותר מהון המניות המונפק שלה. להסרת ספק מובהר, כי לא תהיה מניעה לקבוצת נורסטאר לעסוק בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של נדל"ן שאינו מרכזי קניות, כהגדרתו לעיל, ולא תהיה מניעה לקבוצת נורסטאר מלהחזיק במניות של חברות העוסקות בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של נכסי נדל"ן שאינם מרכזי קניות כתחום פעילות עיקרי.

#### ב. הסכם לקבלת שירותים

על פי הסכם השירותים הנוכחי בין הצדדים, מעניקה החברה לקבוצת נורסטאר שירותים שונים בתמורה לתשלום חודשי בסך 139,000 ש"ח צמוד לעלייה בממד המחירים לצרכן בישראל בתוספת מע"מ ("דמי הניהול"). תחת ההסכם מעניקה החברה לנורסטאר את השירותים הבאים: שירותי מזכירות, ניהול כספים (כולל דיווח לרשויות), גזברות, מחשוב ומערכות מידע, תקשורת, שירותים משפטיים, טיפול במימון בנקאי, שוק ההון והשקעות נורסטאר ישראל וחברות מקבוצתה (הכוללות את נורסטאר וחברות בשליטתה). למועד הדוח, הסכם השירותים הינו לתקופה של שלוש שנים החל מיום 16 בנובמבר 2017 (לאחר שהוארך מספר פעמים ממועד אישורו לראשונה), בסיומן יתחדש מאליו, מעת לעת, לתקופות בנות 3 שנים כל אחת, כאשר כל אחד מהצדדים יהא רשאי שלא לחדשו בהודעה בכתב שתינתן לצד השני, לא יאוחר מ- 90 ימים לפני תום תקופת ההסכם (והכל, בכפוף לדרישות חוק החברות).

#### 23.2. הסכמים בקשר ל- ATR

במסגרת הסכם שנחתם בין החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, אשר באמצעותה בוצעו השקעות החברה ב-ATR) ו- ATR בחודש ספטמבר 2009, הוענקו לחברה הזכויות הבאות<sup>17</sup>:

(א) נקבעה רשימת נושאים לגביהם הוענקו לחברה זכויות וטו, על פיה, כל עוד היא מחזיקה ב-20 מיליון מניות לפחות (סמוך למועד הדוח, מחזיקה החברה בכ-227.2 מיליון מניות ATR), נדרשת הסכמתה לשם ביצוע פעולות מהותיות מסוימות של ATR, לגביהן נקבעו רפים של מהותיות בהסכם, לרבות: מכירת נכסים של ATR; ביצוע רכישה או התקשרות בעסקאות; התקשרות בהסכם מהותי; שינוי משטר המס שחל על ATR; מינוי מנכ"ל ATR. בנוסף, נקבע כי החלטה לגבי שינוי מהותי בעסקי אחת מחברות קבוצת ATR ולגבי הנפקת ניירות ערך על ידי ATR או כל חברה מקבוצת ATR (למעט חריגים שנקבעו בהסכם) תהיה ברוב מיוחד של 2/3 באסיפה הכללית של ATR. כן ניתנו לחברה זכויות לקבלת מידע.

(ב) החברה תהא זכאית למנות (מתוך דירקטוריון שלא יעלה על 10 חברים) ארבעה דירקטורים כל עוד היא מחזיקה 80 מיליון מניות; שלושה דירקטורים כל עוד היא מחזיקה 60 מיליון מניות; שני דירקטורים כל עוד היא מחזיקה 40 מיליון מניות; ודירקטור אחד כל עוד היא מחזיקה 20 מיליון מניות.

(ג) החברה תהא זכאית למנות את רוב חברי וועדת המינויים של הדירקטוריון הממליצה על מינוי יתר חברי הדירקטוריון ולמנות את יו"ר הדירקטוריון, כל עוד היא מחזיקה לפחות 55 מיליון מניות.

#### 23.3. הסכם בעלי מניות עם CPPIBEH בקשר ל-CTY

החברה התקשרה בחודש מאי 2014 עם CPPIBEH ב- Governance Agreement בקשר עם החזקותיהם ב-CTY, הקובע, בין היתר, הסדרים למינוי דירקטורים לדירקטוריון CTY, על פיהם התחייבה החברה לתמוך במינויים של עד שני דירקטורים שיומלצו על ידי CPPIBEH, כאשר לפחות אחד מהם יהיה בלתי תלוי הן ב-CTY והן ב-CPPIBEH, ו- CPPIBEH התחייבה לתמוך במינויים של עד שלושה דירקטורים שיומלצו על ידי החברה, וכן התחייבות החברה להעניק ל-CPPIBEH זכות הצטרפות למכירה של מניות CTY בהיקף העולה על 5% מהון המניות של CTY במהלך תקופה של שנים-עשר חודשים. ההסכם יסתיים במועד המוקדם מבין: (1) תום עשר שנים ממועד חתימתו; (2) CPPIBEH תחזיק פחות מ-10% מהון המניות של CTY; או (3) החברה תחזיק פחות מ-20% מהון המניות של CTY.

<sup>17</sup> במועד ההתקשרות בהסכם הזכויות הוענקו לחברה ולצד שלישי שהחזיק במניות ATR, עם רכישת החזקותיו של צד ג' כאמור בחודש ינואר 2015, הועברו לחברה זכויותיו בקשר ל-ATR כפי שנקבעו בהסכם כאמור.

24. **הליכים משפטיים**

לפרטים בדבר ההליכים המשפטיים שהחברה והחברות המאוחדות שלה צד להם, ראו באור 24 ד' לדוחות הכספיים.

25. **יעדים ואסטרטגיה עסקית**

25.1. החברה והחברות המאוחדות שלה נוהגות לבחון את האסטרטגיה העסקית שלהן ואת יעדיהן, מעת לעת, על רקע ההתפתחויות בסביבתה העסקית והמאקרו-כלכלית. להלן תמצית נושאי הליבה באסטרטגיית החברה והחברות המאוחדות שלה, ברמת פעילות הנדל"ן וברמת מבנה החברה ופעילותה הפיננסית:

- מיקוד ההשקעה בנדל"ן מניב במספר קטן יחסית של נכסים, אך בשווי רב מאוד ('נכסי מבצר') בערים מרכזיות, באזורים צפופי אוכלוסין, באמצעות החזקה ישירה או עקיפה בנכסים, כאשר החברה פועלת להגדלת החזקה הישירה בנכסיה.
- מכירה של נכסים בעלי פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או יעילות תפעולית נמוכה, לרבות על בסיס בחינת סוג הנכס ומיקומו הגאוגרפי, תוך ייעוד התמורה לביסוס הצמיחה באזורים אורבאניים ושיפור היעילות התפעולית ועלויות ההון של החברה.
- פעילות סלקטיבית ומושכלת בתחום השכרת, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, בתחום המסחר, המשרדים, המגורים או בעלי שימושים מעורבים, מתוך שאיפה להרחבת פורטפוליו הנכסים ולפיזור סיכונים להעלאת התשואה ושיפור תיק הנכסים הקיים. החברה והחברות המאוחדות שלה תשאפנה, כי פעילות הפיתוח והפיתוח מחדש לא תעלה לידי שיעור מהותי מסך נכסיהן.
- ניהול עצמי ואקטיבי – הפעילות במדינות השונות מתבצעת באמצעות הנהלות מקומיות מנוסות המכירות את השוק המקומי. המומחיות, הידע, הניסיון, הקשרים והכרת הסביבה העסקית, מאפשרים לחברה לנקוט באסטרטגיה אקטיבית, יוזמת ודינאמית, שיש בה כדי לקדם את הצמיחה הפנימית, בין היתר תוך התאמת נכסי החברה להתפתחויות בשוק, הגנה ומיצוב גבוה של תיק הנכסים הקיים, וניצול הזדמנויות לרכישה ופיתוח נכסים באזורים צפופי אוכלוסין.
- בחינת הזדמנויות של מיזוגים ורכישות של חברות נדל"ן (ובכלל זאת גם חברות ציבוריות), תוך ביצוע רכישות ממוקדות והתקשרות בהסכמים למיסוד יחסים אסטרטגיים עם חברות אחרות.
- המשך יצירת שיתופי פעולה עם גופים מוסדיים בארץ ובעולם, תוך ניהול הנכסים שבבעלות השותפויות כאמור, באופן המביא לידי ביטוי את ניסיונה ומומחיותה בניהול נכסים אלו.
- שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקן של החברה והחברות המאוחדות שלה, וכן ניהול מצבת התחייבויות הפרוסה לאורך שנים רבות. שמירה על מתאם כלכלי גבוה ככל האפשר, בין המטבע בו נרכשים נכסיה לבין המטבע בו נלקחו ההתחייבויות בגין רכישתם, מתוך מגמה להחזיק את הונה העצמי במטבעות של השווקים השונים בהם היא פועלת ובשיעורים דומים לשיעור הנכסים במטבעות השונים מתוך סך הנכסים, ותוך עריכה, מעת לעת, של עסקאות הגנה לצמצום חשיפה כאמור לשינויים בשערי מטבע חוץ.
- הרחבת הגמישות הפיננסית בשווקי ההון הבין לאומיים והגדלת החשיפה בפני משקיעים מוסדיים מקומיים ובינלאומיים, ובכלל זה שיפור דירוג החוב של החברה תוך שאיפה לקבלת דירוג אשראי בינלאומי במטרה להוריד את עלויות החוב של החברה.
- ייחוס חשיבות רבה לשקיפות ואמינות מול המשקיעים (בעלי מניות ומחזיקי אגרות חוב).
- החברה והחברות המאוחדות שלה מאמינות, כי ההון האנושי המועסק בהן הינו אחד המשאבים החשובים ביותר שלהן. שימור ההון האנושי לאורך זמן מהווה בסיס איתן לצמיחת פעילות החברה והחברות המאוחדות שלה ויצירת ערך לבעלי מניותיהן.

25.2. בהתאם לאסטרטגיה האמורה של החברה, להערכת החברה, היא צפויה להמשיך ולהשקיע בחלק מהפלטפורמות הקיימות שלה, תוך דגש על הרחבת פעילות הזרועות הפרטיות של החברה. במסגרת זאת, החברה מעריכה כי תשקיע במהלך השנים 2020-2021 בין 100-200 מיליוני ש"ח בנכסים בברזיל באמצעות גזית ברזיל, תוך התמקדות בסאו פאולו; בין 0.5-1.5 מיליארדי ש"ח בנכסים בארה"ב באמצעות Gazit Horizons תוך התמקדות בערים מרכזיות בארה"ב, בין 1-2 מיליארדי ש"ח בישראל באמצעות ג'י ישראל, ובין 300-700 מיליון ש"ח בקנדה (באמצעות גזית קנדה והשותפות הקנדית). האמור בסעיף זה לעיל כפוף להתפתחויות הכלכליות והאחרות באזורים הרלבנטיים, לרבות להשפעות

מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הלווה לה על פעילות הקבוצה, כמפורט בסעיף 3.1(4) לדוח הדירקטוריון.

בכוונת החברה לממן את השקעותיה הצפויות, ככל שתמומשנה, מהונה העצמי, מגיוסי הון פרטיים ואשראי בנקאי, וכן ממימוש השקעות אחרות של החברה, בהתאם לאסטרטגיה לעיל.

**היעדים האמורים לעיל, הם בבחינת חזון ויעד, המבוססים במידה מהותית על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות ואחרות (ענפיות וכלליות) ועל השתלבותן אלה באלה. כמו כן, תוכניות ההשקעה של החברה המפורטות לעיל כפופות לתזרים המזומנים הפנוי של החברה וליכולותיה הפיננסיות, וכן להזדמנויות ההשקעה בשווקים הרלבנטיים ולמצב הכלכלי והפיננסי בשווקים אלו ובעולם בכלל. אין לחברה כל וודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן תתממשנה, לרבות בקשר עם יכולתה לממש את החזון ולהשיג את היעדים שהעמידה לעצמה, לרבות תוכנית ההשקעה שלה, אשר במידה בלתי מבוטלת מבוססים גם על גורמים שמעצם טבעם, אינם בשליטתה, כדוגמת מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הנגזר ממנה שהתרחשותם החלה ואשר, נכון למועד פרסום הדוח, השפעתם על תוצאות הפעילות של החברה אינה ניתנת להערכה, בין היתר נוכח היותם אירועים מתגלגלים. כמו כן מובהר כי הנהלת החברה תבחן מעת לעת את תוכניותיה ותעדכן אותן בהתאם לשינויים אלו ואחרים. מובהר, כי תוצאות הפעילות של החברה, לרבות יעדי ההשקעה שלה, עלולים להיות שונים באופן מהותי מן התוכניות והתוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.**

**26. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח**

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו באור 37 לדוחות הכספיים.

**27. מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים**

ראו באור 36 לדוחות הכספיים.

**28. גורמי סיכון של החברה**

**28.1. סיכוני מאקרו**

**28.1.1. מימון** – פעילות החברה והחברות המאוחדות שלה ברכישת נכסים וניירות ערך סחירים של חברות הקבוצה, ממומנת מהנפקות הון ומגיוסי חוב בשוקי ההון השונים וכן ממוסדות פיננסיים. פגיעה ביכולת הגיוס של החברה והחברות המאוחדות שלה עלולה להגביל את פעילותן באופן מהותי.

תוצאותיהן העסקיות של החברה והחברות המאוחדות שלה, תלויות ביכולתן לגייס בעתיד הלוואות או הון ובתנאי גיוסים כאמור, לשם פירעון ההלוואות ולתזרים המזומנים הנדרשים לפעילותן. יכולת המימון של החברה והחברות המאוחדות שלה עלולה להיות מושפעת מחוסר זמינות או מחסור במקורות מימון חיצוניים, שינויים בתנאי מימון קיימים, שינויים בתוצאות הפעילות שלהן, שינויים חקיקתיים (לרבות הטלת מגבלות רגולטוריות על היקפי האשראי של הקבוצה, כמפורט בסעיף 23.3 לעיל), והידרדרות במצב הכלכלי באזורי פעילותן. כמו כן, תיתכן השפעה על תוצאות פעילותן של החברות המאוחדות כתוצאה משינויים בשערי הריבית, אולם לנוכח העובדה כי מרבית התחייבויותיהן של החברה והחברות המאוחדות הינן בריבית קבועה, השפעתם של שינויים בשערי הריבית הינה מוגבלת. להיקפי החוב של החברה והחברות המאוחדות שלה עלולה להיות השלכה מהותית עליהן, לרבות באופן הקצאת חלק מהותי מתזרים המזומנים לפירעון הלוואות, וכן היא עלולה לפגוע ביכולת להקצות משאבים לתפעול, פיתוח ורכישת נכסים, ביכולת לחלק דיבידנדים וביכולת הגיוס.

כמו כן, להפרת התחייבויות של החברה ו/או החברות המאוחדות בהסכמי מימון, לרבות התחייבויות לשמירה על יחסים פיננסיים המושפעים גם מגורמי שוק החיצוניים לחברה ולחברות המאוחדות ומגבלות בדבר שינוי שליטה, עלולות להיות השלכות מהותיות, כגון דרישה לפירעון מוקדם של הלוואות, מימוש נכסים ומימון מחדש בתנאים פחות טובים. בנוסף, שינוי (או שינוי צפוי) בדירוג החוב של אילו מהחברות המאוחדות, עלול להשפיע על נגישותן לשווקים פיננסיים ולהעלות את עלויות הגיוס שלהן.

תנאי שוק או גורמים אחרים עלולים להשפיע על יכולת החברה והחברות המאוחדות שלה לגוון באופן יעיל את מקורות המימון שלהן באמצעות קבלת מימון ממקורות אחרים. בנוסף, שינויים בדירוג האשראי של חברות אלו עלולים להשפיע על מחיר השוק של אגרות החוב שלהן ועל סחירותן וכן עשויים להשפיע לרעה על יכולת גיוסי החוב או ההון בשוק ההון ו/או ממוסדות פיננסיים.

כמו כן, לחברה עסקאות החלף ריבית ומטבעות, אשר ביחס לחלקן התקשרה החברה בהסכמים הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בקשר עם השווי ההוגן של עסקאות ההחלף. אשר על כן, החברה עלולה להידרש להעביר למוסד הבנקאי, מעת לעת, סכומים מהותיים בהתאם לשווי ההוגן של העסקאות האמורות.

28.1.2. **שינויים בשערי חליפין** – לחברה חשיפה מטבעית של הונה העצמי בעיקר לדולר ארה"ב, לדולר הקנדי, לאירו, לשקל ולריאל הברזילאי, באופן שהתחזקות של המטבעות הזרים ביחס לשקל מגדילה את הונה העצמי והיחלשות של שעריהם מקטינה את הונה העצמי (כאשר ההשפעות כאמור מתקוות אל מול עסקאות החלף בסיס הצמדה וריבית מסוג SWAP ו-Forward שהחברה מבצעת וכן באופן חלקי אל מול עסקאות Call Options). כמו כן, שינויים בשערי החליפין משפיעים על השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים (בעיקר מסוג SWAP, Forward ו-Call Options), אשר מטרתם להעניק הגנה מפני החשיפה הכלכלית. רווחיות החברה עלולה להיות מושפעת לרעה מהעדר הגנה או הגנה חלקית בפני שינויים בשערי החליפין.

28.1.3. **שינויים בשוקי ההון** – חלק משמעותי מנכסי החברה מורכב מניירות ערך של החברות הציבוריות המוחזקות על ידי החברה, ואשר מרביתן משמשות כבטוחות לקווי האשראי של החברה. כמו כן, לחברה תיק החזקות בני"ע (כמפורט בסעיף 11.3 לדוח). אשר על כן, שינויים בשוקי ההון ותנודתיות במחירי המניות עקב שינויים בתנאי השוק וגורמים נוספים שאינם בשליטת החברה, עלולים להשפיע על שווי מניות החברה וחברות הקבוצה, ולהשפיע על ביצועי החברה ותוצאות פעילותה, אשר עלולים, בין היתר, לחשוף את החברה למצב של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי האשראי וכן להגביל את יכולתן לגייס הון נוסף.

28.1.4. **תנאים כלכליים המשפיעים על אזורים גיאוגרפיים מסוימים** – לנכסי הקבוצה פריסה גיאוגרפית רחבה בערים שונות ברחבי העולם, אשר כל אחד מהם חשוף מטבעו לתנאים מקרו-כלכליים שונים, להם השפעה על פעילותם ושוויים של הנכסים. כמו כן, חלק מהותי משטחי הקבוצה הניתנים להשכרה ממוקמים בעיקר בהלסינקי, שטוקהולם, בסאו פאולו, בוורשה, בפראג, בבוסטון, בניו יורק ובאזור גוש דן, באופן המגביר את הסיכון שהקבוצה תושפע לרעה באופן מהותי עקב שינוי לרעה בתנאים הכלכליים או אסון טבע איזורי שישררו באזורים אלה.

28.1.5. **סיכונים טבע, טרור, מגיפות וסיכונים שאינם מבוטחים** – פעילויות טרור עלולות להשפיע על נכסי הקבוצה. בנוסף, חלק מנכסי הקבוצה מצוי באזורים החשופים לסיכונים טבע ונזקים בגין סיכונים אלה וסיכונים אחרים, לרבות השפעה של שינויי אקלים על שוכרי הקבוצה, אינם ניתנים לביטוח או שאינם מכוסים במלואם בפוליסות ביטוח של הקבוצה.

ברבעון הראשון לשנת 2020 פרצה בסין מגיפת נגיף הקורונה, אשר התפשטה למדינות רבות בעולם, לרבות למדינות בהן פועלת הקבוצה והוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. בעקבות התפרצות המגיפה מדינות רבות הטילו מגבלות שונות למניעת התפשטותה, ביניהן סגירת מרכזי קניות ובתי עסק שאינם חיוניים והגבלה או איסור על תנועת אנשים. התפרצות מגיפת הקורונה ואי הודאות באשר לקצב התפשטותה ולהנחיות המדינות השונות באשר להתמודדות עם המגיפה הביאו למשבר כלכלי עולמי ואלה באים לידי ביטוי, בין היתר גם בירידות שערים חדות בבורסות העולם, בשינויים בשערי הריבית במדינות מסוימות ובתנודות בשערי המט"ח. להמשך התפרצות המגיפה ולצעדים שינקטו לבלימתה עלולה להיות השפעה שלילית משמעותית על ענף הנדל"ן הקמעונאי ועל פעילות הקבוצה, בין היתר בשל ירידה בכמות המבקרים בנכסים, ירידה בביקושים והיקף הצריכה של מוצרים מסוימים, פגיעה בחוסנם הכלכלי והתזרימי של השוכרים ועוד, אשר יובילו לירידה בהכנסות החברה, בתזרים המזומנים השוטף, בשיעור התפוסה ובשווי נכסיה. בנוסף, פרויקטים של החברה הנמצאים בפיתוח עלולים שלא להסתיים בעלויות ובלוחות הזמנים הצפויים. בנוסף, זמינותם של כיסויים ביטוחיים מסוימים בשל סיכונים אלו ואחרים, עלולה להצטמצם וכן עלות הפרמיה בגינם עלולה לעלות, באופן שעלול להביא לצמצום הכיסוי הביטוחי של חברות הקבוצה.

28.1.6. **השקעה במדינות מתפתחות** – חלק מהשקעות הקבוצה הינן בשווקים מתפתחים, בעיקר במרכז ומזרח אירופה וברוסיה (באמצעות ATR) ובברזיל. השקעות הקבוצה בשווקים המתפתחים נתונות לסיכון גבוה ביחס להשקעותיה בשוקי צפון אמריקה וצפון ומערב אירופה, ובכלל זאת חשפות את השקעת החברה לסיכונים משפטיים, כלכליים ופוליטיים במדינות אלו.

## 28.2. סיכונים ענפיים

- 28.2.1. **שינויים בהרגלי הצריכה** – עיקר נכסי הקבוצה הינם מרכזים מסחריים, המתבססים על חנויות מזון, פארמה, ביגוד ושירותים, בעיקר שירותי רפואה, מכוני כושר ובתי קולנוע, ולפיכך לשינוי בהרגלי הצריכה באזורים הסמוכים לאותם מרכזים מסחריים, כגון מעבר לרכישה במרכזים או פלטפורמות מסוגים אחרים או מעבר לרכישה באמצעות האינטרנט (סחר מקוון) או באמצעות הטלפון, עלול לפגוע ביכולתם של שוכרים בנכסי הקבוצה, אשר חלק מהותי מהם הינו בתחום הקמעונאות לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי הקבוצה ולפיכך, להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה. כחלק מהמגמות הבולטות בשנים האחרונות בתחום הרגלי הצריכה, עדות חברות הקבוצה לגידול גובר בהיקפי הרכישות המבוצעות באמצעות האינטרנט ומעריכות כי גידול זה ימשיך, באופן העלול לפגוע בהיקפי המכירות של שוכרים מסויימים ולהשפיע על הביקושים לשטחי מסחר בידי שוכרים אלו. כמו כן, שינויים כאמור עלולים לפגוע בתקבולים שמקבלות חברות הקבוצה המבוססים על היקף המכירות בנכס. כמו כן, בעקבות מגיפת הקורונה הוטלו מגבלות שונות על התקהלות, הכוללות גם סגירתם של מרכזים מסחריים. אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעתה של מגיפת הקורונה על הרגלי הבילוי והצריכה של האולוסיה בעתיד.
- 28.2.2. **איתנות פיננסית של שוכרים לרבות שוכרי עוגן** – הכנסות הקבוצה מושפעות, בין היתר, מן האיתנות הפיננסית של שוכרי הנכסים ובעיקר של שוכרים משמעותיים ובכללם שוכרי עוגן. גורמים שונים כגון שינוי לרעה בתנאים הכלכליים באזורי הפעילות של הקבוצה, שינוי בהרגלי הקניה של הצרכנים, תחרות מוגברת באזורי הפעילות של הקבוצה וחזרתו של מיתון כלכלי בשוקי הפעילות של הקבוצה, כמו גם סיכונים התפרצות מחלות, כדוגמת נגיף הקורונה, עלולים לפגוע בפעילות העסקית ואיתנותם הפיננסית של שוכרי עוגן ושוכרים אחרים של נכסי הקבוצה, אשר מצידם עשויים להביא לאי חידוש הסכמי השכירות, עיכובים באכלוס נכסי הקבוצה, לעיכוב או אי עמידה בתשלום דמי השכירות וכיו"ב וכפועל יוצא מכך להשפיע באופן שלילי על הכנסות הקבוצה. עזיבת דייר עוגן הינה בעלת השלכות על כל המרכז המסחרי בו הוא מצוי ועל כח המשיכה שלו, ולכן גם על הכנסות הקבוצה מאותו מרכז מסחרי, זאת, אף אם דייר העוגן ממשיך לשלם את דמי השכירות בגין החנות שנסגרה. כמו כן, במקרה של עזיבת דייר עוגן, קיים חשש כי יהיה קושי לאכלס מחדש את הנכס בתנאים אטרקטיביים, וכמות המבקרים בנכס תרד, מה שעלול להשפיע לרעה על דיירים נוספים בנכס.
- 28.2.3. **שינויים במדיניות השכירות של רשתות שיווק ושוכרים מהותיים** – חלק ניכר מהשוכרים המהותיים של הקבוצה הינם רשתות שיווק. תוצאותיה העסקיות של הקבוצה עלולות להיות מושפעות לרעה משינוי במדיניות רשתות השיווק בקשר עם דרכי ההפעלה של החנויות (כגון גודל החנויות) ואזורי הפעלתן.
- 28.2.4. **דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לדיני חברות, ניירות ערך וחוק הריכוזיות** – החברה וכן חלק מחברות הקבוצה (CTY, ATR) הינן חברות אשר ניירות הערך שלהן נסחרים בבורסות שונות בעולם וכפופות לדיני ניירות הערך הרלבנטיים בכל בורסה (לרבות כללי ממשל תאגידי). עמידה בדרישות אלו כרוכה בעלויות גבוהות לחברה ולחברות הקבוצה האמורות, ובנוסף הפרתם עלולה להטיל על חברות אלו קנסות ואף לחשוף אותן לעבירה פלילית, ועל כן עלולות להשפיע לרעה על הקבוצה. לחברה תוכנית אכיפה בדיני ניירות ערך, במטרה לאתר ולמנוע הפרות בדיני ניירות ערך. כמו כן, בחודש דצמבר 2013 אישרה הכנסת את החוק לקידום התחרות וצמצום הריכוזיות, התשע"ד – 2013, הכולל, בין היתר, התייחסות לנושאי שליטה באמצעות מבנה אחזקות פירמידאלי והפרדה בין גופים ריאליים משמעותיים וגופים פיננסיים משמעותיים. לפרטים ראו סעיף 21 לדוח. כמו כן, במסגרת הוראות החוק הוטל על שר האוצר ונגיד בנק ישראל לקבוע הוראות לעניין מגבלות על אשראי שיינתן לתאגיד או לקבוצה עסקית בידי גופים פיננסיים, במצטבר, בהתחשב בין היתר בחבות של כל תאגיד או בסך חברות הקבוצה העסקית. הטלת מגבלות כאמור, עלולה לפגוע ביכולתה של הקבוצה לגייס אשראי לשם פירעון הלוואות ולתזרים המזומנים הנדרש לפעילותה ולפגוע בתוצאותיה העסקיות של הקבוצה. בנוסף, החברה נשלטת על ידי נורסטאר החזקות אינק., אש הינה חברה ציבורית, וככזו נחשבת כחברת שכבה שניה. משכך, החברה מנועה מלשלט בחברות ציבוריות ישראליות אחרות, באופן שעלול למנוע מהחברה ניצול הזדמנויות עסקיות.
- 28.2.5. **דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לשמירה על איכות הסביבה** – חברות הקבוצה, לרבות אלה המעורבות בפעילות בנייה, פיתוח ופיתוח מחדש, כפופות לדרישות חוקיות ורגולטוריות בהיבטי הגנת הסביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכד') והוראות המחייבות התאמת מבנים באופן המאפשר גישה נוחה לנכים, ועליהן לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן, באופן העלול

להשפיע על תוצאותיהן לרעה (נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לא ידוע לחברה על אירוע כאמור שיש בו כדי להשפיע מהותית לרעה על תוצאותיה). אחריות החברה והחשיפה שלה לנזקים ולעלויות (כגון בהיבטי מס, הגנת סביבה ורגולציה), עלולות לנבוע גם מפעולות או מחדלים הקשורים לתקופה בה היה הנכס הרלבנטי בבעלות של בעלים קודמים ובהחזקת מחזיקים אחרים, לרבות פעילות שלא בהתאם להוראות הדין (כגון: אי עמידה בדרישות רישוי), ולרבות כתוצאה מכך שהבדיקות שערכה החברה לקראת רכישת נכס כלשהו עלולות להיות לא מלאות או בלתי מספקות. לתיאור הסיכונים העיקריים הכרוכים בהפרת דינים הקשורים לשמירה על הגנת הסביבה, ראו גם סעיף 20 לעיל.

28.2.6. **פעילות בתחום חידוש ופיתוח נכסים** – הקבוצה פועלת, בין היתר, בתחום פיתוח נכסים, הן דרך ייזום פרויקטים לפיתוח, הן דרך רכישת נכסים לפיתוח והן דרך הרחבה ופיתוח של נכסים קיימים. אין כל ודאות שתחזיותיה של הקבוצה בקשר לפיתוח אחד או יותר מהנכסים, תתגשמה. התחייבויותיה של הקבוצה בקשר לפיתוח נכסים, כפופות לסיכונים אשר בדרך כלל כרוכים בפעילות שכזו וכוללים בין היתר: עיכובים בבנייה וחריגה מתקציב ההוצאות ובלוחות זמנים (או אי-השלמת הבנייה כלל) ועלויות הנובעות מכך; חריגה מעלויות מתוכננות לרבות בהיבט חומרי הגלם, כוח אדם, מימון (לרבות גידול בשיעורי הריבית), עיכובים ועלויות הקשורים לאישורים רגולטוריים ועלויות אחרות; פגעי טבע ואקלים באתרי הפיתוח; קשיים הכרוכים בתנאי הקרקע; סיכונים טכניים הקשורים בתוכניות הבנייה, פעילות הבנייה והיבטי איכות הסביבה; ליקויי בנייה (לרבות כתוצאה משימוש בשיטות בנייה, חומרי גלם או מוצרים פגומים הנרכשים על ידי החברה מצדדים שלישיים); אי מציאת דיירים מתאימים או אי אכלוס הנכס על ידי הדייר המתוכנן לאכלסו על פי הסכמי שכירות מוקדמים או מציאת דיירים בשכר דירה נמוך מהמתוכנן; אכלוס הנכס בדמי שכירות נמוכים מהמתוכנן, ועוד. חוסר יכולת להשלים את הפיתוח או פיתוח מחדש של הנכסים, או להשלימים במועד, בשל הסיבות המפורטות לעיל או מסיבות אחרות, עלולה להשפיע לרעה על עסקי החברה, מצבה הפיננסי ועל תוצאות פעילותה.

28.2.7. **סיכונים הקשורים בניהול נכסי הקבוצה** – הקבוצה חשופה לסיכונים הכרוכים במתן שירותי ניהול לשוכרי נכסיה, לרבות אחריות לנזקים לצדדים שלישיים. במקרה בו הקבוצה לא תצליח לנהל באופן יעיל נכס או נכסים כלשהם, עלולות להיווצר עלויות מוגדלות הקשורות באחזקת ושיפור נכסים כאמור, אובדן הזדמנויות לשיפור הכנסות ותשואה, וירידה בערך הנכסים. כמו כן, בכל הנוגע לקבלת שירותי ניהול לנכסי הקבוצה מידי צדדים שלישיים, עלולה איכות השירותים המוענקים על ידי צדדים שלישיים כאמור (כמו גם יכולת הקבוצה לאתר ולהתקשר עם צדדים שלישיים בעלי יכולות) להשפיע באופן מהותי על יחסי הקבוצה עם שוכריה וכן על תשואת הקבוצה מהשקעותיה.

28.2.8. **סביבה תחרותית** – הקבוצה חשופה לתחרות משמעותית ברכישת נכסים. הגברת התחרותיות ברכישת נכסים ובהתקשרות עם דיירים עלולה להפחית את כמות הנכסים הפנויים לרכישה, להעלות את מחירי הנכסים המיועדים לרכישה, להפחית את היכולת למשוך שוכרים ואת דמי השכירות, להפחית את שיעורי התפוסה, להגדיל את עלויות התפעול ולפגוע בתשואה המתקבלת מנכסי הקבוצה. כמו כן, למתחרי הקבוצה עלולים להיות יתרונות כתוצאה, בין היתר, מעלות אשראי נמוכה יותר, תפעול יעיל יותר ועמידות גבוהה יותר לסיכון (לתיאור התחרות בתחומי פעילות הקבוצה ראו סעיף 13 לעיל).

28.2.9. **גידול בהוצאות תפעול והוצאות אחרות** – גידול בהוצאות התפעול ובהוצאות אחרות, ללא גידול מקביל במחזור או בתשלומים מצד שוכרים, עלול להיגרם, בין היתר, בשל גידול בעלויות נותני שירותים חיצוניים, גידול בנטל מסי המקרקעין ובהיטלים אחרים, גידול לא צפוי בעלויות אחזקה (לרבות בשל תקלות בלתי צפויות וגידול בעלויות אנרגיה), שינוי בחוק, ברגולציה או במדיניות שלטונית ועלייה בעלויות הביטוח.

28.2.10. **סיכונים הנובעים מהשפעת גורמים חיצוניים על ערך נכסי הקבוצה ועל פעילותה** – הקבוצה חשופה לסיכונים הנובעים מהעובדה שהערכת שווי נכסי מקרקעין הינה סובייקטיבית ולא וודאית מטבעה, ולסיכונים הנובעים מכך שערך הנכסים עלול להיות מושפע מגורמים שונים אשר הינם מחוץ לשליטת הקבוצה, לרבות תנאי השוק בכללו ובכלל זה שוקי הנדל"ן, הנדל"ן המסחרי בכלל והנדל"ן בתחומי פעילותה של הקבוצה בפרט, העדר נזילות בהשקעות בנדל"ן, תנאים כלכליים כלל ארציים, אזורים או מקומיים, תנאים ואירועים פוליטיים, עודף שטחים להשכרה, תנאים דמוגרפיים, התנהגות צרכנית, שיעורי אבטלה, קרבה ונגישות של נכסים מתחרים, גישה לתחבורה ציבורית, שינויי חקיקה (לרבות רטרואקטיביים), הפקעה, מסי העברה, מסי רכוש ומיסים ותשלומים אחרים, וגידול בהוצאות תפעול (לרבות הוצאות אנרגיה). סיכונים אלה ואחרים עלולים להוביל להשכרה במחיר נמוך מכפי שתוכנן, להוצאות תפעול גבוהות מכפי שתוכנן לשיעורי תפוסה נמוכים, לאי חידוש חוזי שכירות או חידושם בתנאים פחות אטרקטיביים מהיבט המשכיר (לרבות בכל הנוגע לשוכרי עוגן), לתופעות לזואי

- שליליות של עזיבת דיירים קטנים, לאפשרות של נשיאה בהוצאות בגין נכסים אותם לא תצליח הקבוצה להשכיר, ולנשיאה בעלויות לא מתוכננות בגין פעולות תיווך ואיתור שוכרים חדשים.
- 28.2.11. **היעדר ניילות ההשקעה בנדל"ן** – השקעה בנדל"ן הינה, בדרך כלל, השקעה שאינה מזילה לעומת השקעה בניירות ערך. היעדר הניילות עלול לגרום לחברה למכור נכסי מקרקעין בתגובה לשינויים בכלכלה, בשוק הנדל"ן או בשל תנאים אחרים, שלא במועד או במחיר הרצוי. בנוסף, לכמה מדיירי העוגן בנכסי הקבוצה יש זכות סירוב ראשונה או זכות הצעה ראשונה לרכישת הנכסים, באופן שעלול להקשות על מכירת הנכסים בתגובה לשינוי בתנאי השוק.
- 28.3. **סיכונים מיוחדים לחברה**
- 28.3.1. **שינוי בנטל המס בקשר עם פעילות החברות המאוחדות של החברה** – הקבוצה חשופה לשינויים אפשריים בנטל המס בקשר עם פעילותן של החברה ושל חברות הקבוצה, לרבות בשל שינויים בדיני המס החלים באזורי פעילותן של חברות הקבוצה או בשל אי התממשות הנחות של החברה לגבי הטיפול המיסויי החל על הכנסות הקבוצה.
- 28.3.2. **תלות בהנהלה** – לחברה קיימת תלות בהמשך פעילותו של סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, מר חיים כצמן. כמו כן, לחברה ולחברות הבנות יש מספר מנהלים בעלי מוניטין רב בתחומים החשובים, מעת לעת, להצעות תעסוקה מצד מתחרים של החברה.
- 28.3.3. **השליטה בחברה** – לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר החזקות אינק., ולבעל השליטה בה, מר חיים כצמן היכולת לקבל החלטות מחייבות באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מאחר והחזקותיהם בחברה מספקות לצורך קבלת החלטות מסוימות באסיפה הכללית של החברה ללא צורך בהסכמת שאר בעלי המניות, ובכלל כך היכולת למנות דירקטורים (שאינם דח"צים) בחברה. יחד עם זאת, בהתאם להוראות חוק החברות, יכולתם לפעול כבעלי שליטה מוגבלת, הן לאור חובותיהם כלפי החברה וכלפי בעלי מניות המיעוט וכן לאור הצורך בקבלת הסכמת בעלי מניות המיעוט בנושאים מסוימים אשר לבעלי השליטה עניין אישי בהם, הכל כקבוע בהוראות הדין.
- כמו כן, השליטה בחברה עלולה להרתיע צדדים שלישיים מלנסות להשתלט על החברה, באופן שעלול להשפיע על מחיר המניה של החברה.
- בנוסף, חלק ממניות החברה אשר בבעלות נורסטאר משועבדות לרוב לגופים המממנים את פעילותה. הפרת הוראות הסכמי המימון האמורים על ידי נורסטאר באופן שיעניק למלווים זכות לממש את השעבודים על מניות החברה, עלולה להשפיע לרעה על משקיעי החברה, לרבות במקרה בו המלווים יבקשו למכור את מניות החברה. כמו כן, בחלק מהסכמי המימון של החברה, לרבות אגרות החוב הסחירות שלה, שינוי שליטה (כהגדרתו בהסכמים אלו) עלול להוות עילה לפירעון מידי של האשראי הרלבנטי.
- 28.3.4. **כניסה לתחומי ולאזורי פעילות חדשים** – כניסת הקבוצה לתחומי ולאזורי פעילות חדשים, בהם לקבוצה אין ניסיון עשיר, כרוכה בעלויות וסיכונים הקשורים, בין היתר, בלימוד והיכרות עם ההיבטים השונים הקשורים בפעילות בתחומים ובאזורים האמורים, לרבות היבטי רגולציה, סביבה עסקית ומקרו כלכלית, חשיפה מטבעית חדשה ועוד, כמו גם בהקמת מערכים ומטות חדשים בעלויות ניכרות ושילובם בקבוצה. בנוסף, עשויות לחלוף שנים רבות עד שתושגנה תוצאות רצויות מכניסה לתחום ו/או איזור פעילות חדש, לאור צורך בקבלת אישורים רגולטוריים, אישורי בניה, גיבוש תמהיל נכון של שוכרים, גיוס צוות הניהול המתאים ורכישת נכסים בכמות מספקת שתייצר הכנסות שתפצנה על הוצאות ההקמה וההנהלה.
- 28.3.5. **יישום אסטרטגיית רכישות** – לחברה ולחברות המאוחדות שלה אסטרטגיית רכישות נוספות של נכסים וחברות אחרות, אשר יישומה עלול שלא להצליח ולא להניב את התשואה המצופה, ואשר הינו תלוי בזמינותם של נכסים מתאימים לרכישה, זמינותו של מימון בתנאים טובים לצורך רכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של הנכסים הנרכשים, וכן הינו כרוך בהטמעת העסקים, המערכות וכוח אדם, ועלול לגזול משאבי ניהול ולהסיטם מהניהול השוטף, וכן עלול לחשוף את החברה והחברות המאוחדות שלה לסיכונים משפטיים ורגולטוריים בגין הנכסים הנרכשים.
- 28.3.6. **מבנה ההחזקות בקבוצה** – בין היתר, פועלת החברה באמצעות חברות שאינן בבעלותה המלאה, ומתוכן CTY, ו- ATR הינן חברות אשר חלקים משמעותיים מהון המניות המונפק שלהן מוחזק על ידי הציבור כמו גם על ידי בעלי מניות משמעותיים אחרים. חברות אלה כפופות למגבלות משפטיות ורגולטוריות המקובלות לחברות ציבוריות. החברה, על אף היותה בעלת שליטה ב-CTY ו-ATR, עלולה להיות במצב בו היא אינה יכולה לנקוט בדרכי פעולה מסוימות ללא האישור הנדרש מבעלי מניות



אחרים של החברות המאוחדות כאמור (בין על פי דין ובין מכוח הסכמי בעלי מניות או מסמכי התאגדות). קיום החזקות בעלי מניות אחרים בחברות האמורות עלול להגביל את יכולת החברה להגדיל את שיעור החזקותיה בחברות האמורות, לאחד פעילויות דומות, לייצר סינרגיות אשר יכול ותהיה קיימת בין חברות שונות או לארגן מחדש את מבנה הקבוצה. כמו כן, ייתכן והחברה לא תוכל לקבוע את מועד והיקף הדיבידנד המשולם על ידי חלק מהחברות המאוחדות שלה, באופן העלול לפגוע בתזרים המזומנים של החברה וביכולתה של החברה לשרת את החוב שלה. בנוסף, הקבוצה חשופה לסיכונים הכרוכים בבעלות משותפת בנכסים עם צדדים שלישיים, לרבות הצורך בקבלת הסכמת שותפי הקבוצה בנכסים כאמור לשם קבלת החלטות, והאפשרות לחילוקי דעות בין הקבוצה לבין שותפיה כאמור, וכן סיכונים הנובעים מהפיכתם של השותפים לחדלי פירעון, מהחשיפה למימון השקעת חלקם של השותפים בנכסים המשותפים, והשלכותיהם של סיכונים אלה על תפעול הנכסים המשותפים. איחוד הנכסים בדוחות הכספיים על פי כללי ה-IFRS מבוצע בהתאם למידת השליטה האפקטיבית או המשפטית. שינויים בשליטת החברה בחברות הבנות עלולים לגרום לשינוי בהצגת ההשקעה בחברות הבנות בדוחות הכספיים של החברה וכן להשפיע על תפיסת המשקיעים את החברה. בנוסף, על מנת לעמוד בחובת הדיווח של החברה כחברה ציבורית, החברה נסמכת על מידע אותו היא מקבלת מהחברות המאוחדות. החברה מאמינה כי היא מקבלת מהחברות הבנות את המידע המהותי הנדרש לה. כמו כן, החברות הבנות הציבוריות רשומות למסחר בבורסות שונות בעולם וכפופות לחובות דיווח לא אחידות, על כן ייתכן כי החברה לא תוכל להציג מידע מסוים באופן בו מציגות אותו חברות נדל"ן אחרות באיזורים מסוימים.

**28.3.7. הליכים משפטיים -** כנגד חברות הקבוצה מתנהלים מספר הליכים משפטיים במהלך העסקים הרגיל שלהן, לרבות הליכים מול רשויות המס, הליכים משפטיים שהוגשו כנגד החברה בקשר עם השקעתה בקבוצת לוזון, וכן הליכים משפטיים בקשר עם ATR כמפורט בבאור 24ד' לדוחות הכספיים. ככל שהליכים כאמור בבאור 24ד' לדוחות הכספיים (או איזה מהם) יוכרעו כנגד הקבוצה, עלול להיות לדבר השפעה לרעה על תוצאות פעילות החברה.

**28.3.8. סיכונים סייבר ואבטחת מידע -** חדירה, הפרעה, פגיעה או קריסה של תשתיות המחשוב ומערכות המידע של הקבוצה, בידי גורם עויין פנימי או חיצוני למערכות המחשוב של החברה, עלולה להשפיע לרעה על פעילות החברה ועסקיה, לרבות על פעילותה השוטפת, גניבת מידע עסקי או פגיעה בו, נזק מוניטין, זליגת מידע מתוך מערכות הקבוצה או ממערכות ספקי שירות חיצוניים התומכים בפעילות הקבוצה, פגיעה ביכולת הגילוי והדיווח הכספי של הקבוצה, בפעילות הגביה וכו'. המידע במערכות המידע של החברה, לרבות מידע אודות עסקאות, מידע כספי ומידע אחר בקשר עם פעילות הקבוצה ונכסיה, עשוי להיות חשוף לסיכונים סייבר ואבטחת מידע משמעותיים. להערכת הקבוצה, מערכות המידע של הקבוצה היו וצפויות להמשיך להיות היעד למתקפות מצד תוכנות זדוניות ומתקפות סייבר אחרות. למיטב ידיעת הקבוצה, למועד הדוח, הקבוצה לא חוותה אובדן או שיבוש של מידע או נזק משמעותי אחר חיוני, כתוצאה ממתקפת סייבר על פעילותה ועל מערכתיה.

החברה והחברות המאוחדות שלה משקיעות, מעת לעת, בתוכנות הגנה ועדכון, מנגנוני גיבוי ונהלי התאוששות, במטרה להקטין את הסיכון העומד להן. להערכת החברה, בהתבסס על המידע שנמסר לה מספקי מערכות המידע שלה, רמת ההגנה של מערכות המידע בחברה עולה בקנה אחד עם רמות הגנה מקובלות בחברות דומות. בנוסף, לחברה גיבוי של רוב המידע שלה, במטרה להפחית את הפגיעה האפשרית ממתקפות סייבר על מערכותיה ולהגביר את יכולת התאוששות מאסון. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה החדשים ומתקדמים הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת בכדי להתאים לסיכונים הקיימים וכן פועלת להגברת עירנות עובדיה בנושא. עם זאת, אופי מתקפות הסייבר וחדירת גורמים לא מורשים למערכות המידע משתנה ללא הרף והופך יותר ויותר מתוחכם, דבר המצמצם את יכולתה של החברה להתמודד עם התקפת סייבר מתוחכמת טרם פגיעה במידע. לפיכך, ייתכן ועל אף אמצעי ההגנה הננקטים על ידי החברה, החברה לא תצליח להתגונן באופן מלא ולמנוע את כלל הנזקים העלולים להיגרם כתוצאה מחדירה למערכותיה או את ההשפעות הכלכליות של פגיעה כאמור. החברה פועלת לשפר את יכולת התגובה שלה להתקפות סייבר ע"י שיפור מתמיד של מערך ההגנה, הגברת המודעות, הקצאת משאבים ייעודיים ומערך ה-IT וזאת על מנת לשמור על שלמות המידע אמינותו וזמינותו ובמינימום פגיעה עסקית.

28.4. בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון של הקבוצה על פי טיבם ועל פי השפעתם (לאור הצעדים למזעור החשיפות שנוקטת הקבוצה), לדעת הנהלת החברה, על עסקי החברה:

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	גורם סיכון
<b>סיכונים מקרו</b>			
		+	מימון
	+		שינויים בשערי חליפין
		+	שינויים בשווקי ההון
	+		תנאים כלכליים המשפיעים על אזורים גאוגרפיים
		+	סיכוני טבע, מגיפות, טרור וסיכונים שאינם מבוטחים
	+		השקעה במדינות מתפתחות
<b>סיכונים ענפיים</b>			
	+		שינויים בהרגלי הצריכה של התושבים
		+	איתנות פיננסית של שוכרים, לרבות שוכרי עוגן
	+		שינויים במדיניות השכירות של רשתות השיווק ושוכרים מהותיים
	+		דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לדיני חברות וניירות ערך
+			דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לשמירה על איכות הסביבה
	+		פעילות בתחום חידוש ופיתוח נכסים
+			סיכונים הקשורים בניהול נכסי הקבוצה
	+		סביבה תחרותית
+			גידול בהוצאות תפעול והוצאות אחרות
		+	סיכונים הנובעים מהשפעת גורמים חיצוניים על ערך נכסי הקבוצה ועל פעילותה
	+		היעדר נזילות ההשקעה בנדל"ן
<b>סיכונים מיוחדים לחברה</b>			
	+		שינוי בנטל המס בקשר עם פעילות החברות המאוחדות של החברה
		+	תלות בהנהלה
+			השליטה בחברה
	+		כניסה לתחומי ולאזורי פעילות חדשים
	+		יישום אסטרטגיית רכישות
	+		מבנה האחזקות בקבוצה
+			הליכים משפטיים
+			סיכוני סייבר ודליפת מידע



**חלק ב' - דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה - תוכן עניינים**

**עמוד**

69	החברה ופעילותה
76	מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה
82	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעילותו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו
96	דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם
99	היבטי ממשל תאגידי
103	גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
105	פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות ע"י הציבור
109	נספחים

## גזית-גלוב בע"מ

### דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

דירקטוריון גזית-גלוב בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "תאריך הדיווח"):

#### 1. החברה ופעילותה

##### 1.1. מבוא

החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה<sup>1</sup>, חברות ציבוריות ופרטיות (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת כעיסוק עיקרי ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, משרדים ומגורים בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון, מרכז ומזרח אירופה תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. בנוסף, בוחנת החברה הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים גם באזורים נוספים.

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "TASE" או "בורסת ת"א") תחת הסימון "GZT".

פעילות החברה מתבצעת כיום בעיקרה בשני סוגי השקעות:

- חברות פרטיות בבעלותה המלאה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר בהן מתווה החברה את האסטרטגיה, אחראית על מימון פעילותן וכך מפקחת על אופן ניהולן. פעילות זו מתבצעת באמצעות ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "ג'י ישראל"), באמצעות חברות בנות בברזיל (להלן: "Gazit Brasil"), באמצעות Gazit Horizons Inc. (להלן: "Gazit Horizons") בארה"ב וחברה בת הפועלת בקנדה (להלן: "גזית קנדה"), לרבות באמצעות שותפות Gazit Tripllle.

- חברות ציבוריות בשליטת החברה, להן אסטרטגיה דומה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים, והחברה הינה בעלת המניות הגדולה בהן. פעילות זו מתבצעת באמצעות Citycon Oyj (להלן: "CTY") ובאמצעות Atrium European Real Estate Limited (להלן: "ATR").

כמו כן, עד לחודש אפריל 2019 פעלה החברה באמצעות החזקה מהותית אשר אינה מהווה שליטה בחברת First Capital Realty Inc. (להלן: "FCR"). בשנת 2019 מכרה החברה את מרבית ההחזקה במניות FCR בתמורה לכ- 3.6 מיליארד ש"ח (ראה באור 8' לדוחות הכספיים), ולאחר תאריך הדיווח מכרה החברה את יתרת החזקתה ב- FCR בתמורה לכ- 771 מיליון ש"ח.

האסטרטגיה של הקבוצה הינה התמקדות ברכישת נדל"ן מניב (לרבות עם שותפים) בעיקר באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין המספקים את צרכי האוכלוסיה בהם קיים פוטנציאל להגדלת הערך ותזרים המזומנים על ידי ניהול פרו-אקטיבי, השבחה, הוספת שימושים, פיתוח ופיתוח מחדש. כמו כן, פועלת הקבוצה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה ובהם, להערכת הקבוצה, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או באזורים שהחברה מעוניינת לצמצם פעילותה בהם.

כחלק מהאסטרטגיה שלה, פועלת החברה להגדלת שיעור הנדל"ן הפרטי אשר, להערכת הנהלת החברה, עשוי להגדיל ולשפר את תזרימי המזומנים של החברה כמו גם לייצר ערך נוסף. כמו כן, החברה מעריכה כי הגדלת היקף הנכסים המוחזקים בצורה ישירה עשויה לחזק את היחסים הפיננסיים שלה ולהוביל לקבלת דירוג השקעה בינלאומי וכפועל יוצא, להביא להורדת עלויות המימון וגיוון מקורות המימון של החברה ממוסדות פיננסיים בינלאומיים ומשווקי הון חדשים.

<sup>1</sup> ההתייחסות לחברות מוחזקות כוללת, אלא אם מצוין אחרת, חברות אשר מאוחדות על ידי החברה באופן מלא וחברות המוצגות בשיטת השווי המאזני.

**1.2. נכסי הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2019**

יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות	
16,134	1,075	-	1	38	48.6%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
10,807	842	-	-	31	60.1%	פולין, צ'כיה, סלובקיה ורוסיה	ATR
3,447	176	1	-	7	100%	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
3,592	139	-	-	11	100%	ישראל	גי ישראל
167	6	-	-	1	100%	בולגריה ומקדוניה	
1,405	40	1	-	9	100%	ארה"ב	Gazit Horizons
212	18	-	-	1	100%	קנדה	Gazit Canada
354	23	-	-	1	100%	גרמניה	גזית גרמניה
<b>36,118</b>	<b>2,319</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>99</b>			סה"כ בספרי החברה
2,252	110	-	-	6		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)	
<b>38,370</b>	<b>2,429</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>105</b>			סה"כ

מידע נוסף באשר לקבוצה, לרבות מצגות עדכניות, חבילות דיווח נוספות (Supplemental Package) הכוללות מידע באשר לנכסים, התחייבויות ועוד (מידע אשר מובהר כי אינו מהווה חלק מדוח זה ואף אינו כלול בו על דרך ההפניה), ניתן למצוא באתר האינטרנט של החברה - [www.gazit-globe.com](http://www.gazit-globe.com) ובאתרי האינטרנט של החברות המוחזקות.

**1.3. להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 31 בדצמבר 2019:**

**שווי שוק**



**ערך בספרים**



<sup>1</sup> לא כולל את ההשקעה במניות FCR, אשר מרביתה נמכרה בשנת 2019 ויתרת ההשקעה נמכרה לאחר תאריך הדיווח.  
<sup>2</sup> לרבות השקעות בבולגריה ומקדוניה באמצעות ג'י ישראל.

1.4 דגשים לשנת 2019 (להלן: "תקופת הדוח")

	ליום 31 בדצמבר		
	2018	2019	(מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה)
-	53.9%	49.2%	יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)
-	55.3%	50.0%	יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) <sup>1</sup>
-	9,301	8,191	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה <sup>2</sup>
-	49.0	44.4	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)
-	58.3	48.2	השווי הנכסי של החברה למניה EPRA NAV (בש"ח) <sup>3</sup>
-	47.5	38.7	EPRA NNNNAV למניה (בש"ח) <sup>3</sup>

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
שינוי	2018	2019	
(3.1%)	2,840	2,752	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
(1.1%)	1,996	1,975	NOI <sup>4</sup>
4.8%	1,884	1,975	NOI ללא שינוי בשערי החליפין
2.1%	1,274	1,301	NOI באיחוד יחסי <sup>5</sup>
8.0%	1,205	1,301	NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין
6.6%	2.12	2.26	תזרים מפעילות שוטפת למניה- סולו מורחב (ש"ח) <sup>6</sup>
(13.3%)	692	600	FFO כלכלי <sup>7</sup>
(10.0%)	3.60	3.24	FFO כלכלי מדולל למניה (בש"ח) <sup>7</sup>
18.2%	472	558	FFO כלכלי בנטרול FCR ו-REG וללא שינוי בשערי החליפין
22.8%	2.45	3.01	FFO כלכלי למניה בנטרול FCR ו-REG וללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח)
(3.6%)	192,583	185,714	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO המדולל למניה (באלפים)

-	4,025	2,052	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה <sup>8</sup>
-	1,130	1,479	מימוש נדל"ן להשקעה <sup>8</sup>
-	114	164	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
-	(253)	655	רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה
-	(1.32)	3.50	רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)
-	498	910	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

<sup>1</sup> לפרטים בדבר יחס החוב נטו לסך מאזן (מאוחד) הכולל ריבית שנצברה בגין חוב זה, ראה סעיף 7'יב' להלן.

<sup>2</sup> הירידה בהון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה נובע בעיקר מהחלשות מטבעות הפעילות של הקבוצה לעומת הש"ח וכן ממכירת מרבית ההחזקה ב- FCR בתקופת הדוח (ראה באור 8'ה' לדוחות הכספיים).

<sup>3</sup> ראה סעיף 2.5 להלן.

<sup>4</sup> NOI - ("Net Operating Income") הכנסות מהשכרה בניכוי הוצאות הפעלת הנכסים.

<sup>5</sup> חלקה היחסי של החברה ב-NOI של חברות הקבוצה לפי שיעור החזקתה בהן של כל אחת מחברות הקבוצה, ראה סעיף 2.4 להלן.

<sup>6</sup> ראה סעיף 2.2 להלן.

<sup>7</sup> ה- FFO ("Funds from operations") הכלכלי מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה- EPRA. לחישוב ה- FFO הכלכלי, ראה סעיף 2.3 להלן. הירידה ב- FFO הכלכלי וב- FFO הכלכלי למניה, נובעת ממכירת מרבית ההחזקה ב- FCR בתקופת הדוח (ראה באור 8'ה' לדוחות הכספיים) וממכירת מניות REG במהלך שנת 2018.

<sup>8</sup> החברה וחברות מאוחדות שלה (לא כולל חברות ועסקאות משותפות המוצגות על בסיס השווי המאזני) בניכוי חוב מיוחס ספציפי.

**1.4. דגשים לשנת 2019 (המשך)**

- ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי חתומים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ- 7.3 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 3.4 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.3 מיליארד ש"ח).
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, הדולר הקנדי, האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה קטן בשנת 2019 בכ- 764 מליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות הגנה).
- ככלל, תנודות בשערי החליפין של דולר ארה"ב, הדולר הקנדי, האירו והריאל הברזילאי מול הש"ח משפיעות באופן הבא:
  - לעליה בשערי החליפין של המטבעות האמורים מול הש"ח השפעה חיובית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, NOI ועל ה-FFO הכלכלי כתוצאה מתרגום המט"ח בשערים גבוהים יותר לשקלים. מנגד נרשמת השפעה שלילית על הרווח הנקי של החברה עקב הפסד משערוך של מכשירי ההגנה (הנגזרים הפיננסיים) הבא לידי ביטוי בדוח רווח או הפסד דרך גידול הוצאות המימון.
  - לירידה בשערי החליפין הללו אל מול הש"ח השפעה שלילית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, NOI ועל ה-FFO הכלכלי והשפעה חיובית על הרווח הנקי של החברה עקב שערוך חיובי של מכשירי ההגנה הבאה לידי ביטוי בדוח רווח או הפסד דרך קיטון הוצאות המימון.



1.5. דגשים לרבעון הרביעי של שנת 2019 (להלן: "הרבעון")

שינוי	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		(מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה)
	2018	2019	
(8.7%)	734	670	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
(6.9%)	508	473	NOI
1.5%	466	473	NOI ללא שינוי בשערי החליפין
(5.4%)	332	314	NOI באיחוד יחסי <sup>1</sup>
3.0%	305	314	NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין
51.6%	0.62	0.94	תזרים מפעילות שוטפת למניה- סולו מורחב (ש"ח) <sup>2</sup>
(18.6%)	177	144	FFO כלכלי <sup>3</sup>
(15.2%)	0.92	0.78	FFO כלכלי למניה (בש"ח) <sup>3</sup>
9.2%	130	142	FFO כלכלי בנטרול FCR ו-REG וללא שינוי בשערי החליפין
13.2%	0.68	0.77	FFO כלכלי בנטרול FCR ו-REG למניה וללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח)
(3.3%)	191,288	184,883	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO המדולל למניה (באלפים)

-	1,550	485	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה <sup>4</sup>
-	75	24	מימוש נדל"ן להשקעה <sup>4</sup>
-	296	363	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
-	160	222	רווח נקי מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	0.84	1.18	רווח נקי מדולל למניה (בש"ח)

<sup>1</sup> חלקה היחסי של החברה ב- NOI של חברות הקבוצה לפי שיעור החזקתה של החברה בהן של כל אחת מחברות הקבוצה, ראה סעיף 2.4 להלן.

<sup>2</sup> ראה סעיף 2.2 להלן.

<sup>3</sup> ה- FFO ("Funds from operations") הכלכלי מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה- EPRA. לחישוב ה- FFO הכלכלי, ראה סעיף 2.3 להלן. הירידה ב- FFO הכלכלי וב- FFO הכלכלי למניה נובעת ממכירת מרבית החזקה ב- FCR בתקופת הדוח (ראה באור 8' לדוחות הכספיים) וממכירת מניות REG במהלך שנת 2018.

<sup>4</sup> החברה וחברות מאוחדות שלה (לא כולל חברות ועסקאות משותפות המוצגות על בסיס השווי המאזני) בניכוי חוב מיוחס ספציפי.

- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, הדולר הקנדי, האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה גדל ברבעון בכ- 116 מליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות הגנה).

**1.6. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה ליום 31 בדצמבר 2019):**



**2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה**  
**2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 31 בדצמבר 2019:**

שם החברה המוחזקת/איזור	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מליון ש"ח)	שווי שוק ליום 31.12.2019 (מליון ש"ח)
ATR	מניה (Euronext, VSX)	227.2	60.1	4,005	3,040
CTY	מניה (OMX)	86.5	48.6	3,718	3,142
ישראל	נכסים מניבים	-	-	3,350	-
ישראל	נכסים בפיתוח וקרקעות	-	-	43	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	3,460	-
קנדה <sup>1</sup>	נכסים מניבים	-	-	249	-
ארה"ב <sup>2</sup>	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	1,601	-
אירופה	נכסים מניבים	-	-	384	-
אירופה	נכסים בפיתוח וקרקעות	-	-	138	-
<b>סך הכל נכסים</b>				<b>16,948</b>	

להלן יתרות כספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בנות פרטיות) (להלן: "סולו מורחב") ליום 31 בדצמבר 2019 (במליוני ש"ח):

6,795	אגרות חוב
3,794	התחייבויות למוסדות פיננסיים
10,589	סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים(*)
936	התחייבויות כספיות אחרות
11,525	סה"כ התחייבויות כספיות
2,864	בניכוי נכסים כספיים <sup>2</sup>
323	בניכוי השקעות אחרות <sup>3</sup>
<b>8,338</b>	סה"כ התחייבויות, נטו <sup>4</sup>

שנה	אגרות חוב	מוסדות פיננסיים	סה"כ	%
2020	479	279 <sup>5</sup>	758	7
2021	430	1,362	1,792	17
2022	558	313	871	8
2023	769	956	1,725	15
2024	829	82	911	9
2025	1,002	37	1,039	10
2026	1,090	37	1,127	11
2027	908	211	1,119	11
2028 ולאחריה	730	517	1,247	12
<b>סה"כ</b>	<b>6,795</b>	<b>3,794</b>	<b>10,589</b>	<b>100</b>

- 1 לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.
- 2 כולל החזקה במניות FCR בסך של כ- 802 מליון ש"ח, מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1,026 מליון ש"ח ונגזרים פיננסיים בסך של כ- 304 מליון ש"ח.
- 3 כולל בעיקר את ההשקעה ביחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות והשקעות אחרות.
- 4 לא כולל בעיקר עתודה למסים נדחים בסך של כ- 263 מליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ- 174 מליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.
- 5 כולל נייר ערך מסחרי בסך של 250 מליון ש"ח.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת - סולו מורחב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2018	2019	
<u>מליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)</u>				
740	542	170	*176	דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות
277	344	80	88	EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX**
<b>1,017</b>	<b>886</b>	<b>250</b>	<b>264</b>	סך הכל הכנסות
(66)	(76)	(14)	(20)	הוצאות הנהלה וכלליות
(522)	(357)	(117)	(63)	הוצאות ריבית, נטו
(20)	(34)	-	(7)	מסים
<b>(608)</b>	<b>(467)</b>	<b>(131)</b>	<b>(90)</b>	סך הכל הוצאות
<b>409</b>	<b>419</b>	<b>119</b>	<b>174</b>	תזרים מפעילות שוטפת לפני דיבידנד מיוחד מ- ATR
<b>2.12</b>	<b>2.26</b>	<b>0.62</b>	<b>0.94</b>	תזרים מפעילות שוטפת למניה לפני דיבידנד מיוחד מ- ATR (ש"ח)
136	-	-	-	דיבידנד מיוחד מ- ATR
<b>545</b>	<b>419</b>	<b>119</b>	<b>174</b>	תזרים מפעילות שוטפת לאחר דיבידנד מיוחד מ- ATR
<b>2.83</b>	<b>2.26</b>	<b>0.62</b>	<b>0.94</b>	תזרים מפעילות שוטפת למניה לאחר דיבידנד מיוחד מ- ATR למניה (ש"ח)

\* כולל דיבידנד בסך של כ- 60 מליון ש"ח (כ-0.32 ש"ח למניה) מ-ATR בגין רבעון שלישי לשנת 2019 אשר חולק בחודש דצמבר 2019 יחד עם הדיבידנד בגין רבעון רביעי לשנת 2019.  
 \*\* כולל הוצאות הוניות בנכסים (CAPEX) בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 2018 ו-2019 וכ- 7 מיליון ש"ח ברבעון וברבעון המקביל אשתקד.

**2.3 . FFO (EPRA Earnings):**

כמקובל בחברות נדל"ן מניב, החברה נוהגת לפרסם מידע אודות תוצאות הפעילות השוטפת שלה בנוסף ומבלי לגרוע מנתוני הרווח או הפסד החשבונאיים. במדינות אירופה בהן הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים ("IFRS") נוהגות חברות הנדל"ן המניב לפרסם מדד להצגת התוצאות התפעוליות של החברה המיוחסות לבעלי מניות החברה, זאת בהתאם לנייר העמדה של ("EPRA") European Public Real Estate Association אשר מטרתו הגברת השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות נדל"ן (להלן: "EPRA Earnings"). מדד זה אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. כמו כן, על פי טיטת תקנות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013, יש להציג מדד (FFO (Funds From Operations) בדוח השנתי בדבר תיאור עסקי התאגיד של חברות נדל"ן להשקעה, המחושב בדומה לאופן חישוב ה-EPRA Earnings על פי כללי ה-EPRA.

ה-EPRA Earnings (או "FFO נומינאלי") מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים לשויים ההוגן), שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים דרך רווח או הפסד, רווחים או הפסדים ממימוש נכסים וסוגי רווח או הפסד נוספים.

ה-Economic Adjusted EPRA Earnings (או "FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה") מחושב כ-EPRA Earnings תוך ביצוע התאמות נוספות הנדרשות לדעת החברה על מנת להציג מדד רווח תפעולי בר השוואה לתקופות קודמות ולתוצאות חברות דומות. השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. התאמות הנדרשות לרווח הנקי (הפסד) החשבונאי מפורטות בטבלה להלן. החברה סבורה כי מדד ה-Economic Adjusted EPRA Earnings משקף באופן נאות את תוצאותיה התפעוליות של החברה, היות שהוא מאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן מגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה, לזה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות באירופה.

כמובהר בניירות עמדה שפורסמו על ידי ה-EPRA מדדי ה-EPRA Earnings וה-EPRA Economic Adjusted Earnings אינם מייצגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינם מחליפים את הרווח הנקי (הפסד) המדווח. כן מובהר, כי מדדים אלה אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה.

להלן חישוב ה- FFO הכלכלי וה- FFO הכלכלי למניה של החברה המחושבים על פי הנחיות ה- EPRA וטיטת תקנות נדל"ן להשקעה לתקופות האמורות:

ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2017	2018	2019
<b>מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)</b>				
<b>160</b>	<b>222</b>	<b>493</b>	<b>(253)</b>	<b>655</b>
(296)	(363)	42	(114)	(164)
16	1	(117)	51	(31)
238	143	(155)	921	(808)
-	13	(120)	(43)	49
-	-	281	-	-
1	-	4	(3)	345
42	16	(353)	(109)	408
-	-	53	-	-
3	-	2	4	1
-	184	2	222	236
(59)	(124)	217	(320)	(279)
<b>105</b>	<b>92</b>	<b>349</b>	<b>356</b>	<b>412</b>

**רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה**

**התאמות:**

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו הפסד (רווח) הון ממכירת נדל"ן להשקעה שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני הפסד (רווח) מפעילויות שהופסקו<sup>(1)</sup> הפסד (רווח) מירידה בשיעור החזקה בחברות מוחזקות מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים הפחתת מוניטין עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד הפסד מפדיון מוקדם של התחייבויות נושאות ריבית ונגזרים פיננסיים חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל

**FFO נומינאלי (EPRA Earnings)**

**התאמות נוספות:**

42	(1)	24	129	45
3	5	17	15	17
-	16	262	101	61
27	32	46	91	65

**FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted EPRA Earnings)**

<b>177</b>	<b>144</b>	<b>698</b>	<b>692</b>	<b>600</b>
<b>0.92</b>	<b>0.78</b>	<b>3.58</b>	<b>3.60</b>	<b>3.24</b>
<b>130</b>	<b>142</b>		<b>472</b>	<b>558</b>
<b>0.68</b>	<b>0.77</b>		<b>2.45</b>	<b>3.01</b>
<b>191,288</b>	<b>184,883</b>	<b>195,058</b>	<b>192,583</b>	<b>185,714</b>

**FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)**  
**FFO כלכלי בנטרול FCR ו- REG וללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (בש"ח)**  
**FFO כלכלי למניה בנטרול FCR ו- REG וללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (בש"ח)**  
**כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO הכלכלי המדולל למניה (באלפים)<sup>3</sup>**

הירידה ב- FFO הכלכלי וב- FFO הכלכלי למניה ברבעון ובתקופת הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובעת ממכירת מניות FCR בשנת 2019 (ראה באור 8' לדוחות הכספיים) וממכירת מניות REG במהלך שנת 2018.

- 1 הפסד (רווח) מפעילויות שהופסקו כולל את תוצאות הפעילות של EQY עד למועד המיוזג עם REG והרווח כתוצאה מהירידה משליטה ב-EQY, תוצאות הפעילות של FCR עד למועד הירידה משליטה בה, הרווח כתוצאה מהירידה משליטה כאמור וכן מסיווג קרנות הון (בעיקר מהפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ) שהוכרו בעבר כהפסד כולל אחר בגין EQY ו-FCR.
- 2 הכנסות והוצאות שתואמו מהרווח הנקי (הפסד) לצורך חישוב ה- FFO הכלכלי, הכוללות בעיקר הוצאות חד פעמיות, לרבות הוצאות הנובעות מסיום התקשרות עם עובדים בכירים בקבוצה והוצאות רה-ארגון חד פעמיות בחברות הקבוצה, הוצאות שכר מבוסס מניות והוצאות והכנסות מהליכים משפטיים חריגים שאינם קשורים לתקופות הדיווח (לרבות הפרשה להליכים משפטיים).
- 3 ממוצע משוקלל לתקופה.

**תחזית FFO כלכלי**

בהמשך לתחזית ה- FFO שפרסמה החברה ביום 15 במרץ 2020, במסגרת הדיווח מקדים של נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים (לא מבוקרים) לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אשר התבססה על ההנחות, התקציבים והסכמים בטרם פרצה מגיפת הקורונה, ולאור אופן התפתחות השפעות מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי והפיננסי הנלווה לה ובהיותה ארוע מתגלגל (כמפורט בסעיף 3.1(4) להלן), החברה בוחנת באופן שוטף את ההנחות עליהן ביססה את תחזית ה- FFO שפורסמה. בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את ההשפעה של מגיפת הקורונה על ה- FFO ותפרסם תחזית בהתאם להתפתחויות של האירועים ולשינוי בהנחות.

**2.4.** להלן מידע נוסף בדבר חלקה של החברה בשווי הנכסים המניבים שבבעלות הקבוצה בהסתמך על מתודולוגית היוון הכנסות מהשכרה נטו (להלן: "NOI") ליום 31 בדצמבר 2019. הצגה זו נועדה להעניק מידע נוסף, המבוסס על מתודולוגיה מקובלת באזורי פעילותה של הקבוצה, אשר עשוי לשמש ככלי עזר לניתוח שווי נכסי הקבוצה בהתבסס על התוצאות הכספיות של החברה בתקופת הדוח. מודגש כי אין במידע זה משום הערכה של החברה את שווייה הנוכחי או העתידי או את שווי מניותיה.

<b>ל- 3 חודשים</b>			
<b>לשנה שהסתיימה</b>		<b>שהסתיימו ביום</b>	
<b>31 בדצמבר</b>		<b>31 בדצמבר</b>	
<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>מיליוני ש"ח</b>			
2,840	2,752	734	670
844	777	226	197
1,996	1,975	508	473
(770)	(720)	(188)	(169)
48	46	12	10
<b>1,274</b>	<b>1,301</b>	<b>332</b>	<b>314</b>
<b>1,274</b>	<b>1,301</b>	<b><sup>2</sup>1,328</b>	<b><sup>2</sup>1,256</b>

**NOI לתקופה – חלקה היחסי של הקבוצה<sup>1</sup>**

**NOI לשנה - חלקה היחסי של הקבוצה<sup>1</sup>**

- 1 לא כולל את חלקה של החברה ב- NOI של FCR.
- 2 מחושב כמכפלת ה- NOI לרבעון בארבע.

להלן טבלת רגישות המתארת את שווי הנכסים המניבים של הקבוצה במתודולוגיה האמורה, בהתאמה לטווח שיעורי היוון שונים (להלן: "Cap Rate") המקובלים באזורי הפעילות של הקבוצה במועד הדוחות הכספיים. יצוין כי הצגה זו אינה מביאה לידי ביטוי הכנסות משטחים שאינם מושכרים וזכויות בנייה נוספות הקיימות בנכסים המניבים של הקבוצה.

**שווי נכסים מניבים באיחוד יחסי על פי ה- NOI לרבעון הרביעי של שנת 2019:**

<b>6.85%</b>	<b>6.50%</b>	<b>6.45%</b>	<b>6.25%</b>	<b>6.00%</b>	<b>5.75%</b>	<b>Cap Rate</b>
<b>שווי מניה</b>						
<b>ליום 31 בדצמבר 2019</b>						
<u>18,317</u>	<u>19,304</u>	<u>19,453</u>	<u>20,076</u>	<u>20,913</u>	<u>21,822</u>	שווי נכסים מניבים (במיליוני ש"ח)*
<u>38.22</u>	<u>43.6</u>	<u>44.4</u>	<u>47.8</u>	<u>52.4</u>	<u>57.3</u>	מחיר מניה הנגזר מה- Cap Rate לעיל (ש"ח)**

\* מחושב כמנה המתקבלת מחלוקת ה- NOI ב- Cap Rate.  
\*\* ללא השפעת מסים.

נכסים חדשים, נכסים בפיתוח וקרקעות אשר טרם החלו להניב הכנסה ומוצגים על פי שווים ההוגן בספרי הקבוצה (בדרך של איחוד יחסי) ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו בכ- 2,570 מליון ש"ח. התחייבויות כספיות של הקבוצה בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמו בכ- 13,788 מליון ש"ח.

**2.5. שווי נכסי נקי (EPRA NAV ו-EPRA NNAV)**

כמקובל במדינות אירופה, בהן פועלת הקבוצה, ובדומה לנייר עמדה שפורסם על ידי ה-EPRA, אשר מטרתו הגברת השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על-ידי חברות נדל"ן, מפרסמת החברה את נתוני השווי הנכסי הנקי (EPRA NAV), שהינו מדד המשקף את השווי הנכסי הנקי של החברה המשתקף ממאזן החברה ובהתאמות מסוימות כגון נטרול מסים נדחים בגין שערורך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי הוגן ונטרול השווי הוגן של נגזרים פיננסיים (למעט נגזרים פיננסיים המשמשים כהגנה מטבעית אשר בגינם מנוטרל הפער בין שוויים הוגן לשווי הפנימי); ואת נתוני ה-EPRA NNAV שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי (EPRA NAV) בהתאמה לשווי הוגן של התחייבויות פיננסיות, התאמות מסוימות לעתודה למסים נדחים בגין שערורך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשוויים הוגן ולשווי הוגן של מכשירים פיננסיים מהסוג האמור לעיל.

החברה סבורה כי הצגת נתוני ה-EPRA NAV וה-EPRA NNAV מאפשרת השוואת נתוני השווי הנכסי הנקי של החברה לחברות נדל"ן אחרות באירופה. יחד עם זאת, נתונים אלה אינם מהווים הערכת שווי של החברה ואינם מחליפים את הנתונים בדוחות הכספיים, אלא נותנים פן נוסף של השווי הנכסי הנקי (NAV) של החברה בהתאם לכללי ה-EPRA. מובהר, כי נתונים אלו אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה.

להלן חישוב ה-EPRA NAV וה-EPRA NNAV :

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)</b>	
9,301	8,191
1,041	941
679	-
83	(213)
<b>11,104</b>	<b>8,919</b>
<b>58.3</b>	<b>48.2</b>
11,104	8,919
(224)	(1,040)
(1,041)	(941)
(708)	-
(83)	213
<b>9,048</b>	<b>7,151</b>
<b>47.5</b>	<b>38.7</b>
<b>190,354</b>	<b>184,914</b>

**EPRA NAV**

הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)<sup>1</sup>

התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו<sup>2</sup>

**שווי נכסי נקי – EPRA NAV (בש"ח) למניה**

**EPRA NNAV**

EPRA NAV

התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשוויין הוגן התאמות אחרות לעתודה למסים נדחים התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו

**שווי נכסי נקי "מתואם" – EPRA NNAV**

**EPRA NNAV למניה (בש"ח)**

**מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים)<sup>3</sup>**

1 בניכוי מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס בצירוף עסקים.  
 2 הסכום מייצג את השווי הוגן בניכוי השווי הפנימי (Value Intrinsic) של עסקאות גידור מטבע.  
 3 מהווה את מספר המניות המדולל (באלפים).



3. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

3.1. כללי

בשנת 2019 הסתכמו השקעות החברה והחברות המאוחדות שלה ברכישה ופיתוח של נכסים חדשים, וכן בשיפוץ, הרחבה ובניה של נכסים מניבים קיימים, בסך של כ- 2,052 מיליון ש"ח. השפעת השקעות אלו על תוצאות הפעילות של החברה והחברות המאוחדות שלה תבטא במלואה במהלך שנת 2020 ואילך.

פעילות במקרקעין

(1) בשנת 2019 רכשו החברה והחברות המאוחדות שלה 9 נכסים מניבים בשטח של כ- 58 אלפי מ"ר וקרקעות לפיתוח עתידי, בהשקעה כוללת של כ- 1,270 מיליון ש"ח. כמו כן, פיתחו החברה והחברות המאוחדות שלה נכסים חדשים ושיפצו נכסים קיימים, בהשקעה כוללת של כ- 782 מיליון ש"ח. בנוסף, בשנת 2019 החברה והחברות המאוחדות שלה מימשו נכסים שאינם נכסי ליבה בהיקף של כ- 1.5 מיליארד ש"ח.

(2) נתונים תפעוליים עיקריים

יחס חוב נטו לסך מאזן	שיעור תפוסה		תזרים נטו מנכסים (מליון)		שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים <sup>2</sup>	ממוצע דמי שכירות בסיסיים חודשיים למ"ר		שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים מניבים <sup>1</sup>	
	31.12.2018	31.12.2019	Q4.2018	Q4.2019		31.12.2018	31.12.2019			
N\A	98.6%	98.8%	41.4 ש"ח	41.8 ש"ח	2.8%	107.4 ש"ח	109.3 ש"ח	139	11	ג'י ישראל
N\A	96.8%	98.7%	R\$ 53.2	R\$ 54.1	18.2%	R\$ 70.5	R\$ 75	176	7	גזית ברזיל
N\A	88.0%	89.9%	\$ 2.0	\$ 4.2	5.3%	\$ 41.4	\$ 47.2	54	10	Gazit Horizons
42.4%	96.4%	95.5%	€ 53.70	€ 53.50	0.5%	€ 23.2	€ 23.3	1,122	39	CTY
35.1%	96.6%	97.0%	€ 41.60	€ 40.90	1.8% <sup>3</sup>	€ 14.8	€ 15.3	872	32	ATR

1 כולל נכסים בשליטה משותפת.

2 שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים בשנת 2019 לעומת שנת 2018.

3 בנטרול רוסיה. כולל רוסיה, התזרים נטו מנכסים זהים גדל בכ- 1.1% לעומת 2018.

**נתוני נכסים בפיתוח, בפיתוח מחדש והרחבה**

(3)

נכסים בפיתוח				
שם החברה	מס' נכסים	סך השקעה עד ליום 31 בדצמבר 2019		שטח (אלפי מ"ר)
		(מיליוני ש"ח)	עלות להשלמה (מיליוני ש"ח)	
CTY	1	477	1 <sup>1</sup>	44
	<b>1</b>	<b>477</b>	-	<b>44</b>

1 עלויות הפרוייקט ייקבעו לאחר החלטת CTY בדבר הזכויות למגורים.

**נכסים בפיתוח מחדש והרחבה**

שם החברה	מס' נכסים	סך השקעה עד ליום 31 בדצמבר 2019		שטח (אלפי מ"ר)
		(מיליוני ש"ח)	עלות להשלמה (מיליוני ש"ח)	
ATR	1	403	35	21
ג'י ישראל	2	163	68	17
	<b>3</b>	<b>566</b>	<b>103</b>	<b>38</b>

**השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה**

(4)

פעילות הקבוצה מושפעת גם מהסביבה המאקרו כלכלית (בין היתר, גידול/קיטון באוכלוסיה, היקפי הצריכה הפרטית, שיעור האבטלה ורמת הביקושים) במדינות הפעילות השונות. פרמטרים אלו משפיעים במידה מסויימת על שיעור התפוסה בנכסים, גובה דמי השכירות ויכולתה של הקבוצה להגדיל את הכנסותיה לאורך זמן כמו גם על היקף ופוטנציאל ההשקעות והפיתוח.

ברבעון הראשון לשנת 2020 פרצה בסין מגיפת נגיף הקורונה, אשר התפשטה למדינות רבות בעולם, לרבות למדינות בהן פועלת הקבוצה והוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפרצות מגיפת הקורונה ואי הוודאות באשר לקצב התפשטותה, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשיגרה ולהנחיות המדינות השונות באשר להתמודדות עם המגיפה הביאו למשבר כלכלי עולמי, ואלה באים לידי ביטוי, בין היתר, גם בירידות שיערי חדות בבורסות העולם, בשינוי בשערי הריבית במדינות מסוימות, בתנודות בשערי מטבעות החוץ ובעליה במרווחי התשואה הנדרשים ממנפיקי אגרות החוב הקונצרניות, לרבות החברה.

בהתאם להוראות משרד הבריאות בתקנות המתפרסמות מעת לעת, נאסרה או הוגבלה פעילות מרבית בתי העסק שאינם פועלים במתחמי החברה בישראל. יחד עם זאת, בתי עסק בתחומי המזון, הפארמה, מרפאות, משרדים ואחרים וכן כל יתר השירותים החיוניים ממשיכים לפעול, חלקם בשעות פעילות נוספות. ביחס לבתי העסק הסגורים וחלק מאלה הפתוחים באופן חלקי אפשרה החברה הקפאה של דמי השכירות לתקופה בה סגורים או פועלים באופן חלקי אותם בתי עסק.

בהתאם להנחיות הרשויות במדינות אחרות בהן פועלת החברה באמצעות החברות הבנות הפרטיות והחברות הציבוריות, נסגרו בימים האחרונים, בהדרגה, מרבית המתחמים המסחריים למעט בתי עסק בתחומי מזון, פארמה, בנקאות, שירותי בריאות ומשרדים הפועלים כסדרם ובחלקם הורחבו שעות הפעילות.

בעקבות המשבר הכלכלי ואי הוודאות בשוקי ההון, הריבית והמטבע הגלובלים, חלו ירידות בשערי מניות החברות הבנות הציבוריות ATR ו-CTY, המשמשות כבטוחה להסכמי אשראי של החברה, וכן חלו שינויים בשערי הריבית במדינות מסוימות ותנודות בשערי המטבעות בהם פועלות החברה וחברות הקבוצה המשפיעים על עסקאות גידור שהחברה מבצעת. כמו כן, המשבר הכלכלי עלול לפגוע בדירוגן של החברות השונות בקבוצה באופן שעלול להשפיע על עלויות גיוס החוב שלהן.

מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הנלווה לה מאופיינים בהיותם אירוע מתגלגל. החברה וחברות הקבוצה עוקבות באופן הדוק אחר ההתפתחויות של הרגלוציה בישראל וביתר המדינות בהן היא פועלת וכן אחר השפעתן על עסקיה ועל שוכרי הנכסים. בנוסף, החברה עוקבת אחר ההתפתחויות בשוקי ההון, הריבית והמטבע ונוקטת בשורה ארוכה של פעולות להתאמת מצבה הכספי, רמת הנזילות ויתרות האשראי הזמין העומדות לרשותה.

להמשך התפרצות המגיפה ולצעדים שינקטו לבלימתה ולמשך הזמן שיידרש עד לחזרת מתחמיה לשיגרת פעילות מלאה עלולה להיות השפעה שלילית משמעותית על ענף הנדל"ן הקמעונאי ועל פעילות הקבוצה, בין היתר בשל ירידה בכמות המבקרים בנכסים, ירידה בביקושים ובהיקף הצריכה של מוצרים מסוימים וכן פגיעה בחוסנם הכלכלי והתזרימי של השוכרים אשר יובילו לירידה בהכנסות החברה, בתזרים המזומנים השוטף, בשיעור התפוסה ובשווי נכסיה. בנוסף, פרויקטים של החברה הנמצאים בפיתוח עלולים שלא להסתיים בעלויות ובלוחות הזמנים הצפויים.

נוכח מאפייני המשבר והיותו ארוע מתגלגל, נכון למועד כתיבת דיווח זה, החברה אינה יכולה להעריך את השפעתם של מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי הנגזר ממנה ו/או של משבר כלכלי ממוקד במדינה ו/או מדינות מסוימות בהן היא פועלת, על כלל פעילות הקבוצה. בנוסף, החברה אינה יכולה להעריך את השפעת התנודות בשוקי ההון, הריבית והמטבעות על התוצאות הכספיות שלה.

יחד עם זאת, החברה מאמינה כי בשל אופי ואיכות נכסיה ופיזורם הגיאוגרפי, המניבים לחברה תזרים יציב מתמהיל מגוון של שוכרים, בדגש על רשתות המספקות שירותים וצרכים חיוניים הנרכשים אף בעיתות משבר, כמו גם דיירים בעלי דירוג השקעה בינלאומי, וכן בהתחשב ברמת הנזילות הגבוהה של החברה, במח"מ הארוך של התחייבויותיה הפיננסיות שאינן מובטחות בשעבודים ובמגוון מקורות המימון הזמינים העומדים לרשותה גם בתקופה זו, יש לחברה איתנות פיננסית שתאפשר לה להתמודד עם משבר כלכלי הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני, בהם צפויה התממשות איום המשבר הכלכלי.

**הערכתה של החברה בדבר השפעת מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי הנגזר ממנה או משבר ממוקד, במדינה ו/או מדינות מסוימות בהן החברה פועלת, על עסקיה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלה מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה וחברות הקבוצה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה. ככל שהמשבר הכלכלי העולמי יימשך ואף יחריף, עלולה להיות הרעה משמעותית בתוצאות העסקיות והכספיות של הקבוצה בפועל.**

לפרטים בדבר נתוני מאקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת, ראה פרק תיאור עסקי החברה.

**דירוג חוב של חברות הקבוצה:**

ATR	CTY	גזית גלוב <sup>1</sup>	סוכנות הדירוג
Baa3/Positive	Baa3/ Stable	ilAa3/Stable	Moody's
-	BBB-/Negative	ilAA-/Stable	S&P
BBB/Stable	-	-	Fitch

1. לחברה דירוג מנפיק לזמן קצר של '+ilA-1' על ידי S&P Maalot ו-'il-1.P' על ידי מידרוג.

**3.2. אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח**

- א. לפרטים בדבר מכירת 58 מליון מניות FCR בתמורה כוללת של כ- 3.2 מיליארד ש"ח, ראה באור 8'ה' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר רכישה עצמית של כ- 5.6 מליון מניות החברה (לרבות באמצעות הצעת רכש) בהיקף של כ- 158 מליון ש"ח, ראה באור 25'ח' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב על ידי החברה (לרבות באמצעות הצעת רכש), בהיקף של כ- 2.3 מיליארד ש"ח, ראה באור 19'ב'4' לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר מחיקת מניותיה של החברה ממסחר בבורסת ניו יורק וסיום חובות הדיווח שלה תחת ה-SEC, ראה באור 1'א' לדוחות הכספיים.
- ה. בחודש יולי 2019 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה עם ATR בהסכם לרכישת כל מניות המיעוט ב- ATR, המהוות כ- 40% מהון המניות של ATR. רכישת מניות המיעוט של ATR היתה מותנית, בין היתר, באישור של רוב מיוחד של בעלי מניות של ATR, רוב שלא הושג ולפיכך בוטלה העסקה לרכישת מניות המיעוט.
- ו. ביום 25 ביולי 2019 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA' עם אופק דירוג יציב. כמו כן, S&P Maalot אישרה את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג '+1-ilA'.
- ז. ביום 29 בדצמבר 2019 אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה ברמת דירוג 'Aa3.il' עם אופק דירוג יציב. כמו כן, מידרוג אישרה את הדירוג לזמן קצר עבור ניירות הערך המסחריים של החברה ברמת דירוג 'ilP-1'.
- ח. ביום 18 בנובמבר 2019 התקשרה החברה, באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה (להלן בסעיף זה: "חברה הבת") בהסכמים להקמת שותפות שתעסוק באיתור, ברכישה ובניהול נכסים בעלי שימוש מעורב באיזורים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות בקנדה ובדגש, בשלב זה, על העיר טורונטו (להלן: "שותפות קנדה"). השותפות החדשה הינה בבעלות החברה (60%) אשר תשקיע בשותפות, בשלב זה, כ-60 מיליון דולר קנדי וכן מר דורי סגל, אשר כיהן עד חודש דצמבר 2019 כדירקטור בחברה (40%), אשר ישקיע, בשלב זה, כ-40 מיליון דולר קנדי באמצעות חברה בשליטתו. בנוסף, תעמיד החברה הבת לשותפות קנדה הלוואה בסך של עד כ-50 מיליון דולר קנדי בריבית שוק מקובלת. מר דורי סגל יכהן כמנכ"ל שותפות קנדה בתמורה לדמי ניהול שנתיים כפי שאושרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה בחודש דצמבר 2019 (לפרטים ראה תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי).
- הקמת שותפות קנדה מהווה המשך יישום האסטרטגיה שהתווה דירקטוריון החברה להרחבת רכיב הנדל"ן הפרטי בקבוצה ולהתמקדות באזורים אורבניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות, ובכונת השותפות להשקיע במהלך 5 השנים הקרובות כ-1 מיליארד דולר קנדי בנכסים בעלי שימוש מעורב כאמור. מימון רכישות של הנכסים יעשה, בין היתר, באמצעות נטילת חוב מקומי מגובה בשעבוד הנכסים הנרכשים ובשיעור מינוף מקובל לרכישות דומות.
- ט. לפרטים בדבר רכישות חוזרות של אגרות חוב וגיוס אגרות חוב היברידיות על ידי CTY, ראה באורים 18'4' ו-19'ג' לדוחות הכספיים.

**3.3. מדיניות חלוקת דיבידנד**

בהתאם למדיניות החברה, מודיעה החברה מידי שנה על הדיבידנד השנתי הצפוי. בחודש נובמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה, כי הדיבידנד הרבעוני לשנת 2020, יהיה 43.0 אגורות למניה (סך הכל הדיבידנד הצפוי שיוכרז לשנת 2020 יהיה 1.72 ש"ח למניה, לעומת דיבידנד למניה בסך של 1.62 ש"ח לשנת 2019).

האמור לעיל כפוף לקיומם של רווחים ראויים לחלוקה במועדים הרלוונטיים וכפוף להוראות כל דין הרלוונטיות לחלוקת הדיבידנד ולהחלטות אשר החברה רשאית לקבל, לרבות לעניין יעוד אחר לרווחיה ושינוי מדיניות זו.

**3.4. מצב כספי**

**נכסים שוטפים**

יתרת הנכסים השוטפים ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ- 3.4 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.8 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הקיטון ביתרת הנכסים השוטפים נובע בעיקר ממכירת נדל"ן להשקעה אשר הוצג במסגרת הנכסים המוחזקים למכירה. הקיטון האמור קוזז מיתרת התמורה ממכירת מניות FCR בסך של כ- 122 מיליון דולר קנדי, אשר צפויה להתקבל עד לחדש אפריל 2020 בהתאם להסכם מכירת מניות FCR.

**השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני**

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמה לכ- 1.6 מיליארד ש"ח לעומת כ- 6.5 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני כוללת את יתרת השקעות בספרי ATR, CTY, Gazit Horizons ו-Gazit Canada בנדל"ן להשקעה באמצעות עסקאות משותפות. הקיטון בהשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני נובע בעיקר ממכירת מניות FCR בתקופת הדוח (ראה באור 8ה' לדוחות הכספיים).

**נכסים פיננסיים לא שוטפים**

יתרת הנכסים הפיננסיים הלא שוטפים ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמה לכ- 853 מיליון ש"ח לעומת כ- 208 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הגידול ביתרת הנכסים הפיננסיים לזמן ארוך נובע בעיקר מיתרת החזקה במניות FCR (ראה באור 8ה' לדוחות הכספיים).

**נגזרים פיננסיים לא שוטפים**

יתרת הנגזרים הפיננסיים נובעת בעיקר מעסקאות במט"ח מסוג SWAP, שבוצעו במסגרת מדיניות הקבוצה לשמור על מתאם ככל האפשר בין המטבע בו נרכשים נכסיה לבין המטבע בו נלקחות ההתחייבויות בגין רכישתם (על בסיס איחוד יחסי), ומוצגת בשווי הוגן. יתרת הנגזרים הפיננסיים מוצגת בניכוי סכומים שנתקבלו במסגרת הסכמים שנחתמו עם חלק מהבנקים בקשר עם העמדת בטחונות בגין שווי הנגזרים הפיננסיים (הסכמי CSA). ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמה היתרה כאמור בכ- 318 מיליון ש"ח לעומת כ- 83 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הגידול נובע בעיקר מרווח משערוך הנגזרים הפיננסיים לשוויים ההוגן בתקופת הדוח, בעיקר עקב התחזקות הש"ח לעומת האירו, הדולר האמריקאי והדולר הקנדי בניכוי תקבולים בגין הסכמי CSA.

**נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח**

יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים מוחזקים למכירה, המוצגים ברכוש השוטף) ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמה בכ- 36.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 38.7 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

הקיטון ביתרות אלו בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשינוי בשערי החליפין (בעיקר האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח) בסך נטו של כ- 3.4 מיליארד ש"ח וממכירת נדל"ן להשקעה שאינו בליבת העסקים של החברה בתמורה של כ- 1.5 מיליארד ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרכישת נכסים מניבים, פיתוח נכסים חדשים ושיפוץ נכסים קיימים בעלות כוללת של כ- 2.1 מיליארד ש"ח, התאמת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ- 164 מיליון ש"ח והשפעת יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 16 – חכירות, בסך של כ- 249 מיליון ש"ח.

להלן שיעורי ההיוון (%) הממוצעים (Cap Rates) הגלומים בהערכות השווי של הנדל"ן להשקעה באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה		
			צפון אירופה	אירופה	
4.8	6.8	6.6	6.6	5.4	31 בדצמבר 2019
4.6	7.7	6.9	6.4	5.4	31 בדצמבר 2018

**נכסים בלתי מוחשיים, נטו**

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ- 622 מיליון ש"ח לעומת כ- 688 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים כוללת בעיקר מוניטין המיוחס לנכסים בנורבגיה המוחזקים על ידי CTY בסך של כ- 568 מיליון ש"ח.

**התחייבויות שוטפות**

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ- 3.6 מיליארד ש"ח לעומת כ- 4.3 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. היתרה כוללת בעיקר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך בסכום של כ- 2.1 מיליארד ש"ח בדומה לכ- 2.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

ליום 31 בדצמבר 2019 לקבוצה יתרת הון חוזר שלילי בסך של כ- 0.2 מיליארד ש"ח. יתרת קווי האשראי של החברה וחברות מאוחדות שלה לזמן ארוך המאושרים וניתנים למימוש מיידי בסך של כ- 5.4 מיליארד ש"ח וכן תזרים המזומנים הנובע מפעילות שוטפת, גבוהים משמעותית מסך ההתחייבויות השוטפות, ולפיכך הנהלת החברה מעריכה כי ניתן לפרוע באמצעותם את יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2019 (ראה גם סעיף 3.6 להלן).

**התחייבויות לא שוטפות**

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמה בכ- 23 מיליארד ש"ח לעומת כ- 28 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הקיטון בהתחייבויות הלא שוטפות נובע בעיקר מקיטון באגרות החוב אשר נפרעו בתקופת הדוח בעיקר בדרך של הצעות רכש ופרעון מוקדם (ראה באור 19 לדוחות הכספיים).

**הון המיוחס לבעלי מניות החברה**

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם בכ- 8,191 מיליון ש"ח לעומת כ- 9,301 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הקיטון נובע מקיטון בסעיף קרנות הון בסך של כ- 1,308 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ), מרכישת מניות באוצר בסך של כ- 158 מיליון ש"ח ומדיבידנד שהוכרז בסך של כ- 299 מיליון ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרווח המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ- 655 מיליון ש"ח.

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם בכ- 44.4 ש"ח למניה לעומת כ- 49.0 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2018, וזאת לאחר חלוקת דיבידנד של 1.62 ש"ח למניה בתקופת הדוח.

**זכויות שאינן מקנות שליטה**

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכמה בכ- 8.1 מיליארד ש"ח לעומת כ- 7.7 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. היתרה כוללת בעיקר את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של CTY בשיעור של כ- 51.4% מהונה של CTY וכן את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של ATR בשיעור של כ- 39.9% מהונה של ATR.

הגידול ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב היברידיות על ידי CTY בסך של כ- 1.3 מיליארד ש"ח ומהנפקת זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 0.2 מיליארד ש"ח. הגידול האמור קוזז מחלקם של בעלי המניות האחרים בהפסד הכולל של החברות המאוחדות בסך של כ- 0.6 מיליארד ש"ח, מחלקם של בעלי המניות האחרים בדיבידנדים שהכריזו החברות המאוחדות בסך של כ- 0.4 מיליארד ש"ח ומרכישת מניות חברות מאוחדות מהזכויות שאינן מקנות שליטה בהיקף של כ- 48 מיליון ש"ח.

**יחסי חוב לסך נכסים**

יחס החוב נושא הריבית נטו של הקבוצה לסך המאזן, הסתכם ליום 31 בדצמבר 2019 בכ- 50.0% לעומת כ- 55.3% ליום 31 בדצמבר 2018.

3.5 תוצאות הפעילות

א. להלן תוצאות הפעילות לשנים 2019-2017:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
מיליוני ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)		
2,831	2,840	2,752
865	844	777
1,966	1,996	1,975
(42)	114	164
(386)	(375)	(360)
168	13	35
(166)	(126)	(413)
434	389	37
1,974	2,011	1,438
(1,085)	(2,262)	(1,118)
314	140	963
1,203	(111)	1,283
(327)	(64)	467
1,530	(47)	816
(281)	-	-
1,249	(47)	816
493	(253)	655
756	206	161
1,249	(47)	816
5.98	(1.31)	3.52
(3.46)	-	-
2.52	(1.31)	3.52
5.95	(1.32)	3.50
(3.46)	-	-
2.49	(1.32)	3.50

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות  
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הכנסה תפעולית, נטו

עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן  
להשקעה בפיתוח, נטו  
הוצאות הנהלה וכלליות  
הכנסות אחרות  
הוצאות אחרות  
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת  
המאזני, נטו

רווח תפעולי

הוצאות מימון  
הכנסות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה  
מסים על ההכנסה (הטבת מס)

רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות  
הפסד מפעילויות שהופסקו, נטו

רווח נקי (הפסד)

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות  
החברה (בש"ח)

רווח (הפסד) בסיסי מפעילויות נמשכות  
הפסד בסיסי מפעילויות שהופסקו  
סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי  
רווח (הפסד) מדולל מפעילויות נמשכות  
הפסד מדולל מפעילויות שהופסקו  
סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

**להלן דוח על הרווח הכולל לשנים 2017-2019:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מיליוני ש"ח			
1,249	(47)	816	רווח נקי (הפסד)
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
			הפסדים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
-	(56)	(39)	
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>
(58)	189	(2,055)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(2)	(10)	(45)	הפסדים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
40	-	-	רווחים בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
			מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני
-	-	73	
(20)	123	(2,066)	רווח (הפסד) כולל אחר מפעילויות נמשכות
774	-	-	רווח כולל אחר מפעילויות שהופסקו, נטו
754	123	(2,066)	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר
2,003	76	(1,250)	סך הכל רווח (הפסד) כולל
			מיוחס ל:
2,095	(338)	(653)	בעלי מניות החברה
(92)	414	(597)	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,003	76	(1,250)	



ב.

**ניתוח תוצאות הפעילות לשנת 2019****הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות**

ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים גדלו בשנת 2019 בכ- 2.6% לעומת שנת 2018. הגידול נובע בעיקר מהפעלה לראשונה של נכסים שפיתוחם הושלם, מרכישת נכסים שנרכשו במהלך 12 החודשים האחרונים ומגידול בהכנסות מנכסים זהים. הגידול האמור קוזז ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים. הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בשנת 2019 קטנו בכ- 3.1% לכ- 2,752 מיליון ש"ח, לעומת כ- 2,840 מיליון ש"ח בשנת 2018.

**הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות**

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות בשנת 2019 הסתכמו בכ- 777 מיליון ש"ח המהווים כ- 28.2% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ- 844 מיליון ש"ח המהווים כ- 29.7% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות בשנת 2018.

**הכנסה תפעולית נטו (NOI)**

ההכנסה התפעולית נטו בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים גדלו בשנת 2019 בכ- 4.8% לעומת שנת 2018. הגידול נובע מהפעלה לראשונה של נכסים שפיתוחם הושלם, ונכסים נוספים שנרכשו בתקופה של 12 החודשים האחרונים ומגידול בהכנסה תפעולית נטו מנכסים זהים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול האמור קוזז ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים.

ההכנסה התפעולית נטו בשנת 2019 קטנה בכ- 1.1% לכ- 1,975 מיליון ש"ח (כ- 71.8% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות), לעומת כ- 1,996 מיליון ש"ח (כ- 70.3% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות) בשנת 2018.

**עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו**

החברה והחברות המאחדות שלה מיישמות את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתוקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירו החברה והחברות המאחדות שלה בשנת 2019, ברווח מעליה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ- 164 מיליון ש"ח, לעומת עליית ערך בסך של כ- 114 מיליון ש"ח בשנת 2018. עיקר העליה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח בשנת 2019 נובעת מהנכסים בברזיל ובישראל, בעיקר מירידה בשיעורי ההיוון (Cap Rate) אשר קוזה מירידת ערך מהנכסים ב- CTY.

**הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2019 הסתכמו בכ- 360 מיליון ש"ח (כ- 13.1% מסך ההכנסות), לעומת כ- 375 מיליון ש"ח (בשנת 2018 כ- 13.2% מסך ההכנסות). הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות מקורו מהתייעלות בחברות הקבוצה. הסכומים האמורים לעיל כוללים הוצאות הנהלה וכלליות ברמת החברה וחברות מטה בבעלותה המלאה שנכללו בחישוב ה- FFO (לא כולל הוצאות הנהלה וכלליות של חברות בנות פרטיות תפעוליות) אשר בשנת 2019 הסתכמו בכ- 76 מיליון ש"ח לעומת כ- 66 מיליון ש"ח בשנת 2018.

**הוצאות אחרות**

הוצאות אחרות בשנת 2019 הסתכמו בכ- 413 מיליון ש"ח, לעומת כ- 126 מיליון ש"ח בשנת 2018. הוצאות אחרות בשנת 2019 כללו בעיקר הפסד בסך של כ- 272 מיליון ש"ח בגין מכירת מניות FCR במחיר הנמוך מההון העצמי שלה ומיתרת מניות FCR שנותרו בידי החברה, אשר למועד השלמת מכירת מניות FCR היו במחיר נמוך מהונה העצמי של FCR וכן סך של 73 מיליון ש"ח הפסד ממימוש קרנות הון (בעיקר מהפרשי תרגום בדוחות כספיים של פעולות חוץ).

**חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו**

בשנת 2019 הסתכם הסעיף ברווח של כ- 37 מיליון ש"ח (בשנת 2018 נרשם רווח של כ- 389 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק החברה ברווחי FCR עד לחודש אפריל 2019 (מועד מכירת מרבית מניות FCR, ראה באור 8' לדוחות הכספיים) בהיקף של כ- 47 מיליון ש"ח (לעומת כ- 298 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) וחלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו של CTY, ATR, Gazit Horizons ו-Gazit Canada. הקיטון בחלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני נובע בעיקר ממכירת מרבית ההחזקה במניות FCR בחודש אפריל 2019.

**הוצאות מימון**

הוצאות המימון בשנת 2019 הסתכמו בכ- 1,118 מיליון ש"ח לעומת כ- 2,262 מיליון ש"ח בשנת 2018. הקיטון בהוצאות המימון בשנת 2019 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך ההשקעה ב- REG בסך של כ- 613 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, מהפסד משערוך נגזרים פיננסיים בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 269 מיליון ש"ח לעומת רווח משערוך נגזרים פיננסיים בתקופת הדוח ומקיטון בהוצאות ריבית בסך של כ- 146 מיליון ש"ח כתוצאה ממחזור חוב בריבית נמוכה יותר מהחוב שנפרע בתקופת הדוח.

הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו המורחב הינה כ- 3.41% לעומת כ- 3.96% ליום 31 בדצמבר 2018.

**הכנסות מימון**

הכנסות המימון בשנת 2019 הסתכמו בכ- 963 מיליון ש"ח לעומת כ- 140 מיליון ש"ח בשנת 2018. הכנסות המימון בשנת 2019 כוללות בעיקר רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 808 מיליון ש"ח לעומת הפסד משערוך שנרשם בהוצאות המימון בשנת 2018, הכנסות מרווח ממימוש ניירות ערך ומדיבידנד בסך של כ- 80 מיליון ש"ח (בשנת 2018 הכנסות בסך של כ- 70 מיליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ- 60 מיליון ש"ח (בשנת 2018 הכנסות בסך של כ- 58 מיליון ש"ח).

**מסים על ההכנסה (הטבת מס)**

מסים על ההכנסה בשנת 2019 הסתכמו בכ- 467 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים בסך של כ- 64 מיליון ש"ח בשנת 2018. הוצאות מסים בשנת 2019 כוללות בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 72 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר ממסים נדחים מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים (בשנת 2018 הכנסות מסים נדחים נטו בסך של כ- 590 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר ממכירת מניות REG וכן מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). בשנת 2019 נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 403 מיליון ש"ח (בעיקר בגין מכירת מניות FCR), לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 572 מיליון ש"ח (בעיקר בגין מכירת מניות REG) בשנת 2018. כמו כן, בשנת 2019 נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 8 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 46 מיליון ש"ח בשנת 2018.

**ג. להלן תוצאות הפעילות לשנת 2019 על בסיס רבעוני**

שנת 2019	רבעון 4 2019	רבעון 3 2019	רבעון 2 2019	רבעון 1 2019	רבעון 4 2018	
2,752	<b>670</b>	660	702	720	<b>734</b>	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
777	<b>197</b>	181	188	211	<b>226</b>	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,975	<b>473</b>	479	514	509	<b>508</b>	הכנסה תפעולית, נטו
164	<b>363</b>	(26)	(90)	(83)	<b>296</b>	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(360)	<b>(94)</b>	(84)	(90)	(92)	<b>(112)</b>	הוצאות הנהלה וכלליות
35	<b>1</b>	34	4	3	<b>3</b>	הכנסות אחרות
(413)	<b>(41)</b>	(15)	(131)	(233)	<b>(43)</b>	הוצאות אחרות
37	<b>(16)</b>	4	(8)	57	<b>113</b>	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
1,438	<b>686</b>	392	199	161	<b>765</b>	רווח תפעולי
(1,118)	<b>(492)</b>	(221)	(358)	(177)	<b>(501)</b>	הוצאות מימון
963	<b>36</b>	524	89	444	<b>26</b>	הכנסות מימון
1,283	<b>230</b>	695	(70)	428	<b>290</b>	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
467	<b>33</b>	173	(52)	313	<b>47</b>	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
816	<b>197</b>	522	(18)	115	<b>243</b>	רווח נקי (הפסד)
655	<b>222</b>	474	(83)	42	<b>160</b>	מיוחס ל: בעלי מניות החברה
161	<b>(25)</b>	48	65	73	<b>83</b>	זכויות שאינן מקנות שליטה
816	<b>197</b>	522	(18)	115	<b>243</b>	

**להלן הרווח הכולל לשנת 2019 על בסיס רבעוני**

שנת 2019	רבעון 4 2019	רבעון 3 2019	רבעון 2 2019	רבעון 1 2019	רבעון 4 2018	
מיליוני ש"ח						
816	<b>197</b>	522	(18)	115	<b>243</b>	רווח נקי (הפסד)
						רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
						סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
(39)	<b>(60)</b>	(36)	54	3	<b>(9)</b>	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
						סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(2,055)	<b>378</b>	(1,323)	(126)	(984)	<b>277</b>	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני
(45)	<b>23</b>	(16)	(23)	(29)	<b>(23)</b>	
73	-	-	73	-	-	
(2,066)	<b>341</b>	(1,375)	(22)	(1,010)	<b>245</b>	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר
(1,250)	<b>538</b>	(853)	(40)	(895)	<b>488</b>	סך הכל רווח (הפסד) כולל
						מיוחס ל:
(653)	<b>406</b>	(403)	(44)	(612)	<b>365</b>	בעלי מניות החברה
(597)	<b>132</b>	(450)	4	(283)	<b>123</b>	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,250)	<b>538</b>	(853)	(40)	(895)	<b>488</b>	

ד.

**ניתוח תוצאות הפעילות לרבעון הרביעי של שנת 2019****הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות**

ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים קטנו ברבעון בכ- 0.7% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע בעיקר ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים אשר קוזז מהפעלה לראשונה של נכסים שפיתוחם הושלם, מרכישת נכסים שנרכשו במהלך 12 החודשים האחרונים ומגידול בהכנסות מנכסים זהים. ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ- 8.7% לכ- 670 מליון ש"ח, לעומת כ- 734 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות**

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות ברבעון הסתכמו בכ- 197 מליון ש"ח המהווים כ- 29.4% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ- 226 מליון ש"ח המהווים כ- 30.8% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד.

**הכנסה תפעולית נטו (NOI)**

ההכנסה התפעולית נטו בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים גדלה ברבעון בכ- 1.5%, לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהפעלה לראשונה של נכסים שפיתוחם הושלם, מרכישת נכסים שנרכשו במהלך 12 החודשים האחרונים ומגידול בהכנסה התפעולית נטו מנכסים זהים אשר קוזז ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים. ההכנסה התפעולית נטו ברבעון קטנה בכ- 6.9% לכ- 473 מליון ש"ח (כ- 70.6% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות), לעומת כ- 508 מליון ש"ח (כ- 69.2% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות) ברבעון המקביל אשתקד.

**עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו**

החברה והחברות המאוחדות שלה מיישמות את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתוקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירו החברה והחברות המאוחדות שלה ברבעון, ברווח מעלייה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום ברוטו בסך של כ- 363 מליון ש"ח, לעומת עליית ערך בסך של כ- 296 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר העלייה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח ברבעון נובעת מהנכסים בברזיל וישראל בעיקר מירידה בשיעורי ההיוון (Cap Rate) ואשר קוזזה מירידת ערך מהנכסים ב- CTY ו- ATR.

**הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ- 94 מליון ש"ח (כ- 14.0% מסך ההכנסות), לעומת כ- 112 מליון ש"ח (כ- 15.3% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד.

**חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו**

ברבעון הסתכם הסעיף בהפסד של כ- 16 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם רווח של כ- 113 מליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו של CTY, Gazit Horizons, ATR ו- Gazit Canada. הקיטון בחלק החברה ברווחי חברות כלולות נובע משערוך נכס בניו יורק בחברה כלולה של Gazit Horizons אשר נרשם ברבעון המקביל אשתקד וכן חלק החברה ברווחי FCR בסך של כ- 33 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**הוצאות מימון**

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 492 מליון ש"ח לעומת כ- 501 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון נובע בעיקר מהפסד משערוך נגזרים פיננסיים ברבעון בסך של כ- 124 מליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 182 מליון ש"ח משערוך נגזרים פיננסיים שנרשם ברבעון המקביל אשתקד, הפסד משערוך ניירות ערך סחירים בסך של כ- 54 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד לעומת רווח ברבעון ומירידה בהוצאות ריבית בסך של כ- 19 מליון ש"ח כתוצאה ממיחזור חוב ריבית נמוכה יותר מהחוב שנפרע. הקיטון האמור קוזז בעיקר מהפסד מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית ומכשירים פיננסיים ברבעון בסך של כ- 182 מליון ש"ח.

**הכנסות מימון**

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 36 מליון ש"ח לעומת כ- 26 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר הכנסות מרווח ממימוש ניירות ערך ומדיבידנד בסך של כ- 11 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 5 מליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ- 16 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 13 מליון ש"ח).

**מסים על ההכנסה (הטבת מס)**

הוצאות המסים ברבעון הסתכמו בכ- 33 מליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ- 47 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללות בעיקר הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 88 מליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 4 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ברבעון נרשמו הכנסות מסים נדחים בסך של כ- 65 מליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח וכן בשל מימוש נכסים (ברבעון המקביל אשתקד הוצאות מסים נדחים נטו בסך של כ- 41 מליון ש"ח). כמו כן, ברבעון נרשמו הוצאות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 10 מליון ש"ח לעומת הוצאות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 2 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**3.6. ניזילות ומקורות מימון**

לחברה ולחברות המאוחדות שלה מדיניות של שמירה על רמת ניזילות נאותה המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות מימון.

מקורות הניזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, גיוסי אגרות חוב, אגרות חוב היברידיים, גיוסי הון, קווי אשראי, משכנתאות והלוואות לזמן ארוך המשמשים בעיקרם לשם רכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות.

ליום 31 בדצמבר 2019 מסתכמות היתרות הניזילות שברשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות השקעות לזמן קצר, בכ- 1.9 מיליארד ש"ח. בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה ולחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים<sup>1</sup> לא מנוצלים למשיכה מיידיית בסך של כ- 5.4 מיליארד ש"ח.

**נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה עומדים קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים<sup>1</sup> לא מנוצלים למשיכה מיידיית ויתרות ניזילות בסכום של כ- 7.3 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 3.4 מיליארד ש"ח הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.3 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה של החברה).**

כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ- 29.4 מיליארד ש"ח (כ- 81.3% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

**לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה נדל"ן שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי של כ- 5.8 מיליארד ש"ח (כ- 63% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).**

ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה על פי דוחותיה המאוחדים הון חוזר שלילי בסך של כ- 0.2 מיליארד ש"ח ולפי דוחותיה הנפרדים (סולו) של החברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 2.2 מיליארד ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, כמו כן, לחברה (סולו מורחב) תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, ראה סעיף 2.2 להלן. מנגד עומדים לרשות החברה במאוחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים<sup>1</sup> אשר ניתנים לניצול באופן מיידי בסך של כ- 5.4 מיליארד ש"ח וכ- 2.1 מיליארד ש"ח, בהתאמה. בהתאם למדיניות הקבוצה, הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות קווי אשראי מתחדשים ומגייסת הון וחוב ארוך טווח מעת לעת בהתאם לתנאי השוק. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסולו כאמור וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה, כמפורט לעיל ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת במאוחד ובסולו המורחב אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית ניזילות בחברה או בחברות המאוחדות שלה.

<sup>1</sup> קווי אשראי חתומים מול מוסדות פיננסיים על פיהם מחויבים מוסדות אלו להעמיד לקבוצה אשראי כאמור, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכמים, ובגינום משלמות חברות הקבוצה עמלות שונות לרבות עמלת הקצאת אשראי.

**3.7. תזרים מזומנים**

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם בשנת 2019 בכ- 910 מיליון ש"ח לעומת כ- 498 מיליון ש"ח בשנת 2018.

בשנת 2019 החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות מימוש מניות FCR בסך נטו של כ- 2,839 מיליון ש"ח, באמצעות הנפקת הון בחברות הקבוצה בסך נטו של כ- 175 מיליון ש"ח, באמצעות הנפקת אגרות חוב היברידיות בסך נטו של כ- 1,346 מיליון ש"ח ובאמצעות קבלת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 483 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון ולרכישות עצמיות של אגרות חוב בסכום נטו של כ- 4,133 מיליון ש"ח, לרכישת נדל"ן להשקעה ופיתוח נכסים חדשים בסכום נטו של כ- 573 מיליון ש"ח, להשקעות בנכסים פיננסיים בסך נטו של כ- 437 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי החברה והחברות המאוחדות שלה בסך של כ- 701 מיליון ש"ח, לרכישת מניות באוצר בסך של כ- 158 מיליון ש"ח, לרכישת מניות חברות הקבוצה בסך של כ- 53 מיליון ש"ח ולהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות בסך של כ- 100 מיליון ש"ח.

**3.8. תוכנית רכישה**

א. ביום 15 במרס 2020 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף תוכנית קודמת), בהיקף של עד 750 מיליון ש"ח ע.ג., ביחס לכל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2021. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. עד למועד פרסום הדוח רכשה החברה אגרות חוב בהיקף של כ- 282 מיליון ש"ח ע.ג. מכוח התוכנית הקודמת (לא כולל רכישת אגרות חוב (סדרות ד' ו-יא') בהיקף של 1.7 מיליארד ש"ח ע.ג. בדרך של הצעת רכש, ראה באור 19ב'4 לדוחות הכספיים). כמו כן, עד למועד פרסום הדוח רכשה החברה אגרות חוב בהיקף של כ- 14 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לכ 14 מיליון ש"ח מכח התוכנית החדשה.

ב. ביום 18 בנובמבר 2019 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של מניות החברה (חלף תוכנית קודמת) בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, ככל שמחיר המניה בבורסה ישקף הנחה משמעותית ביחס ל- NAV של החברה, כפי שיהיה מעת לעת. עד למועד פרסום הדוח רכשה החברה כ- 3.9 מיליון מניות בהיקף של כ- 95 מיליון ש"ח מכח התוכנית.

**4. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**

**4.1.** האחראים בחברה לנושא דיווח וניהול סיכוני שוק הינם מנכ"ל החברה ומשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה (לפרטים אודותיהם ראה תקנות 26 ו-26א' לפרק פרטים נוספים אודות החברה).

**4.2.** לפרטים בדבר סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה ראה באור 34א' לדוחות הכספיים. החברה הגדירה את הסיכונים הבאים כמהותיים: סיכון נזילות, סיכון מטבע, סיכונים ריבית ואינפלציה, סיכון שווי הוגן, סיכונים אשראי וסיכון מחיר. פירוט והרחבה ראה בפרק זה וכן באור 34א' לדוחות הכספיים. הבקרה וניהול הסיכונים הפיננסיים והתפעוליים מתבצע על בסיס מתודולוגיה אחידה ברמת החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:

א. **סיכוני נזילות:** לחברה מדיניות של שמירה על רמת נזילות נאותה בכל עת ובהתאם לצרכי החברה, וזאת על מנת לאפשר ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי פעילותה, גם בעתות של משברים בשווקי ההון והחוב בארץ ובעולם. החברה עוסקת באופן שוטף בניהול תזרים מזומנים וכן מנהלת תחזיות של תזרים המזומנים ותרחישי קיצון, על מנת לזהות סיכונים נזילות אפשריים ורגישות החברה לאותם סיכונים. לחברה מדיניות של שמירה על היקף משמעותי של מסגרות אשראי חתומות ומאשרות עם מוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים וחתימה לגיוון מקורות המימון תוך שימת דגש על כניסה לשוקי הון וחוב ברחבי העולם, וזאת על מנת לצמצם את הסיכון למיחזור חוב.

- ב. **סיכוני מטבע:** מדיניות החברה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות, באמצעות כניסה מעת לעת לעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. יחד עם זאת, לאור שינוי בתמהיל הנכסים של הקבוצה וגידול בחשיפה המטבעית לאירו, במהלך תקופת הדוח החליט דירקטוריון החברה על ביצוע הגנות נוספות לצמצום החשיפה לאירו, באופן ששיעור ההון העצמי החשוף לאירו יעמוד על עד 50% משיעור הנכסים החשופים לאירו. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין. לפרטים בדבר היקף החשיפה של החברה בעבור כל מטבע פעילות (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח וריאל ברזילאי) אשר בגינה בוצעו עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות ונלקחו הלוואות במטבעות השונים, ובדבר היקף החשיפה שנותר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום 31 בדצמבר 2019, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.
- ג. **סיכוני ריבית ואינפלציה:** לחברה התחייבויות בשקל צמודות למדד ומכאן קיימת חשיפה לשינויים במדד. חשיפה זו מצומצמת יותר בכלכלות בהן נהוג להצמיד דמי השכירות למדד המחירים לצרכן. החברה נוהגת לבצע עסקאות החלף עבור חלק מהתחייבויות הצמודות למדד לריבית קבועה. על מנת להפחית הסיכונים הנובעים כתוצאה משינויים בשערי ריבית, החברה בוחרת בדרך כלל לבצע גיוסי חוב עם מח"מ ארוך ומנהלת לוח סילוקין עם פריסה מאוזנת לאורך השנים.
- ד. **סיכון שווי הוגן:** לחברה קיימת חשיפה בגין השינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים אשר משפיעים על הרווח או הפסד ועל ההון העצמי של החברה. מדיניות החברה הינה להיכנס למכשירים פיננסיים נגזרים לשם הגנה בלבד.
- ה. **סיכוני אשראי:** נכון ליום 31 בדצמבר 2019, שווי ההוגן הכולל של פורטפוליו המכשירים פיננסיים נגזרים של החברה הינו חיובי לטובת החברה, לכן היא חשופה לסיכון שהצד הנגדי לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה. מדיניות החברה הינה לבצע פעילות במכשירים פיננסיים נגזרים עם מוסדות פיננסיים בעלי איתנות פיננסית גבוהה (לפי דירוג האשראי החיצוני). כמו כן מירב הפעילות הינה תחת הסכמי ISDA ו- CSA (Credit Support Annex) אשר במסגרתם קיימת התחשבות שבועית ומעל רף קבוע מראש מועבר מזומן כבטוחה כנגד שווי המכשירים הפיננסיים הנגזרים, וזאת על מנת לצמצם את החשיפה לסיכוני אשראי. ליום 31 בדצמבר 2019, יתרת הפקדות הבנקים לחברה הינה כ- 970 מליון ש"ח (במטבעות דולר ארה"ב/אירו) המהווים בטוחה.
- ו. **סיכון מחיר:** נכון ליום 31 בדצמבר 2019 לחברה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים אשר בגינת החברה חשופה לסיכון בגין התנדויות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק. החברה בוחנת מעת לעת ובהתאם למקרה, במסגרת מדיניות ניהול סיכונים, כניסה לעסקאות הגנה לצמצום החשיפה לסיכון מחיר.

במהלך שנת 2019 לא חלו שינויים מהותיים במדיניות ניהול סיכוני השוק.

#### 4.3 למצבת נגזרים פיננסיים ראה באור 34' לדוחות הכספיים.

4.4 שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2019 תוסף הש"ח כנגד האירו, הדולר האמריקאי, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי בשיעור של כ- 9.6%, כ- 7.8%, כ- 10.8% וכ- 3.6% בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 31 בדצמבר 2019, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 31 בדצמבר 2019 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, פוחת הש"ח כנגד האירו והדולר האמריקאי בשיעור של כ- 1.1% וכ- 4.9%, בהתאמה, ותוסף הש"ח כנגד הריאל הברזילאי והדולר הקנדי בשיעור של כ- 20.9% וכ- 3.3%, בהתאמה.

בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2019 ועד ליום 31 בדצמבר 2019 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ- 0.3%. בנוסף, החל מיום 31 בדצמבר 2019 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, ירד מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ- 0.5%.



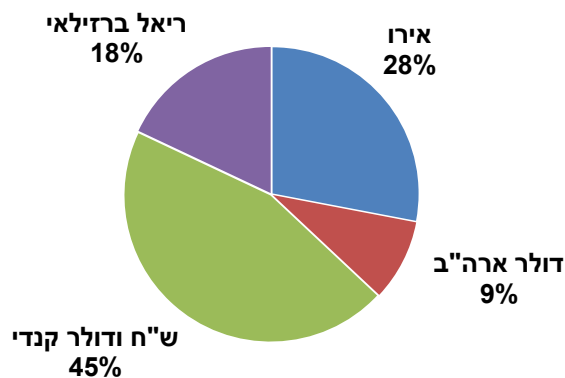
**4.5. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות:**

האחראים על ניהול הסיכונים בחברה בוחנים באופן שוטף את מכלול החשיפות והסיכונים שיש לחברה, הדירקטוריון מאשר את ההיבטים המהותיים של מדיניות ניהול סיכונים השוק מדי רבעון (ובאותו אופן, שינוי המדיניות בנדון, אם וככל שתהיה בעתיד, ידרוש את אישור הדירקטוריון). כמו כן, מעת לעת, מקיים הדירקטוריון ישיבות נפרדות בהן הוא דן בסיכונים השוק של החברה בכללותה ובדרכי הטיפול בהם.

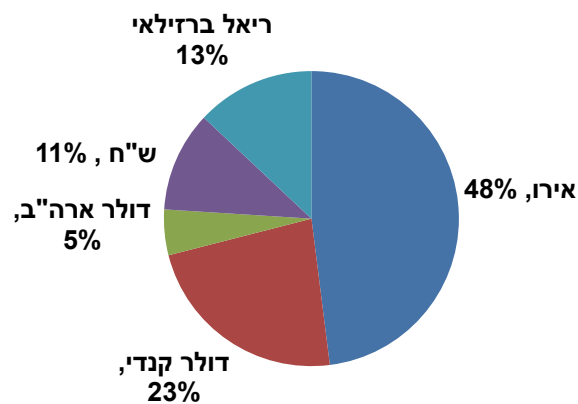
**4.6.** בתקופה שמיום 1 בינואר 2019 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, האחראים על נושא דיווח וניהול סיכונים שוק בחברה (מנכ"ל החברה ומשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה) קיימו ומקיימים דיונים שוטפים על בסיס שבועי בנושא החשיפה לסיכונים שוק ובהם שינויים בשערי מטבע חוץ ובשערי הריבית. בנוסף, בתקופה האמורה, דירקטוריון החברה דן בסיכונים האמורים ובמדיניות החברה לגביהם, בישיבות בהן אושרו הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018, ליום 31 במרס 2019, ליום 30 ביוני 2019, ליום 30 בספטמבר 2019 וליום 31 בדצמבר 2019.

להלן התפלגות החשיפה הכלכלית של ההון המיוחס לבעלי מניות החברה למטבעות השונים ליום 31 בדצמבר 2019<sup>1</sup> וליום 31 בדצמבר 2018:

**31 בדצמבר 2019**



**31 בדצמבר 2018**



<sup>1</sup> ראה גם נספח א' לדו"ח הדירקטוריון.

**5. היבטי ממשל תאגידי****5.1. תרומות**

החברה רואה עצמה מחויבת לסייע לקהילות בהן היא פועלת בהתאם למדיניות ההשקעה החברתית שאושרה על ידי ההנהלת החברה.

בשנת 2019 תרמה הקבוצה למגוון גופים בתחומי החינוך, הרווחה, הבריאות והתרבות במדינות בהן היא פועלת. מרבית ההשקעה החברתית הופנתה לתחום החינוך, כמפורט להלן:

א. מיזם "לדרום" – שנת 2019 הייתה שנת הפעילות השמינית של המיזם. בשנה זו השקיעה החברה כ- 2.4 מליון ש"ח בפרוייקטים בתחום החינוך בערים קרית מלאכי וירוחם. במסגרת זו סייעה החברה במימון פעילות של מרכזי צעירים, ניתנה תמיכה לבתי ספר יסודיים ותיכונים, גני ילדים ומרכזים לגיל הרך.

התמיכה מתבצעת בשיתוף פעולה עם משרד החינוך, הרשויות המקומיות, גורמי פילנתרופיה אחרים וגופים מקצועיים.

ב. מכון גזית גלוב לנדל"ן - החברה הקימה ותומכת במכון מחקר בתחום הנדל"ן שהוקם במרכז הבינתחומי הרצליה.

בשנת 2019 סיים המחזור השני של התמחות הנדל"ן בתכנית ה-MBA את לימודיו, המחזור השלישי השלים את שנת הלימודים הראשונה והמחזור הרביעי החל את לימודיו. כמו כן המכון הפעיל קורס ניהול ומימון נדל"ן.

בשנה זו קיים המכון כנסים אקדמיים ופורומים מקצועיים והמשיך בפרסום מדד רבעוני למחירי הדיור. פרופ' שמואל האוזר, דירקטור בחברה החל לכהן כחבר הוועדה המייעצת של המכון וזאת לאחר סיום כהונתו של פרופ' יאיר אורגלר.

החברה התחייבה לתרומה למרכז הבינתחומי עבור מכון גזית-גלוב לנדל"ן לשנים 2017 עד 2021 בסך כולל של 1.25 מיליון דולר.

ג. תרומות לקהילה – החברה והחברות הפרטיות המאוחדות שלה תומכות במגוון ארגונים חברתיים בתחומי הרווחה, הבריאות והתרבות. בתקופת הדוח המשיכה החברה לתמוך בארגונים חברתיים בהם "עלם", "האגודה לקידום החינוך ת"א-יפו" ו"גדולים מהחיים", עמותה אשר מר חיים כצמן מכהן כנשיאה העולמי.

ד. בנוסף לתרומות, בתקופת הדוח ביצעו עובדי הקבוצה בישראל פעילויות התנדבותיות במסגרת עמותות "אתגרים", "גדולים מהחיים", ה"עמותה לקידום החינוך בת"א-יפו" ועוד.

**סך תרומות החברה והחברות המאוחדות הפרטיות שלה בשנת 2019 הסתכמו לכ- 4.1 מליון ש"ח.**

**5.2. גילוי בדבר המבקר הפנימי****המבקר הפנימי בתאגיד:**

מר דורון כהן מכהן כמבקר הפנימי של החברה החל מיום 22 ביולי 2019. מר כהן הינו רואה חשבון, מבקר פנים מוסמך ושותף בחברת פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ. מר כהן החליף את מר איציק נפתלין, שותף בחברת פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ, אשר כיהן כמבקר הפנים של החברה עד לאותו מועד.

**האם המבקר הפנימי הוא עובד החברה או אדם המעניק שירותי ביקורת פנימית מטעם גורם חיצוני:**

המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנימית במתכונת של נותן שירותים חיצוני, באמצעות חברת פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ.

**עמידת המבקר הפנימי בדרישות חוקיות:**

המבקר הפנימי עומד בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

**החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה:**

נכון למועד דוח זה המבקר הפנימי או מי מעובדיו אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

**קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה:**

המבקר הפנימי מכהן גם כמבקר הפנימי של נורסטאר החזקות אינק., בעלת השליטה בחברה, אולם להערכת החברה והמבקר הפנימי אין בכך בכדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.

**תפקידים נוספים של המבקר הפנימי בחברה:**

מלבד תפקידו כמבקר הפנימי של החברה, אין המבקר הפנימי מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותים נוספים.

**תפקידים אחרים של המבקר הפנימי מחוץ לחברה:**

המבקר הפנימי משמש כשותף במשרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ, אשר מספק שירותי ביקורת פנימית, בקרה פנימית וכד' לחברות וגופים שונים.

**דרך מינוי המבקר הפנימי:**

מר כהן מונה לכהן כמבקר הפנימי של החברה על פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 22 ביולי 2019 (בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 19 במאי 2019).

**זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי:**

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר ועדת הביקורת.

**תוכנית העבודה של המבקר הפנימי:**

תוכנית העבודה השנתית של המבקר הפנימי לשנת 2019 מבוססת על סקר סיכונים מחודש דצמבר 2018. בתוכנית הובאו בחשבון הנושאים שנבדקו וצפויים להיבדק לאורך השנים על פי תוכנית רב שנתית. תוכנית העבודה נקבעה בשיתוף ועדת הביקורת והנהלת החברה. תוכנית העבודה נדונה ואושרה על ידי ועדת הביקורת.

תוכנית הביקורת השנתית נותנת ביטוי לפעילות החברות הפרטיות בבעלותה של החברה, בארץ ובחו"ל, וסדר הקדימות של הנושאים הינו על פי חשיבות הנושאים ודחיפותם, כפי שנקבעים על ידי ועדת הביקורת, בהמלצת המבקר הפנימי. סטייה מתוכנית העבודה אפשרית באישור ועדת הביקורת.

**בחינת עסקאות מהותיות של החברה במהלך שנת 2019 על ידי המבקר הפנימי:**

בתקופת הדוח המבקר הפנימי בחן עסקאות מהותיות, לרבות עסקאות עם בעלי עניין ובעלי שליטה כהגדרתן בחוק החברות.

**ביקורת בחו"ל וביקורת של תאגידים מוחזקים:**

**חברות בנות פרטיות** – דוחות הביקורת מתייחסים גם לחברות בנות פרטיות של החברה, הן בארץ והן בחו"ל. בשנת 2019 ערך המבקר הפנימי ביקורת על פעילות החברות הפרטיות – ג'י ישראל, Gazit Horizons ו-Gazit Brasil, זאת בהתאם לתוכנית עבודה שאושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה.

**חברות בנות ציבוריות** - הביקורת הפנימית בחברות בנות ציבוריות של החברה הנסחרות בחו"ל כפופה למגבלות הדין החל עליהן. בחברות ATR ו-CTY פועלים מבקרים פנימיים אחרים על פי תוכניות עבודה שנקבעו עבורם על ידי האורגנים המוסמכים הרלוונטיים של החברות הללו והם פועלים בהתאם לתקינה המקצועית הבינלאומית בביקורת פנימית. המבקר הפנימי מקיים ערוץ תקשורת עם מבקרי הפנים בחברות כאמור, וזאת כחלק מפיקוח כללי לגבי עבודתם, לרבות בחינת קיומה של תכנית עבודה שנתית ורב שנתית ומידת השלמתה, ביצוע עדכון סיכונים, קיומם של דיונים אודות דוחות הביקורת אשר הוגשו ובקרה אחר יישום המלצות.

#### היקף העסקת המבקר הפנימי:

היקף העסקתו של המבקר הפנימי משתנה על פי תוכנית הביקורת השנתית. בשנת 2019 בוצעה פעילות ביקורת בהיקף עבודה של כ- 2,050 שעות, על פי החלוקה המוצגת בטבלה שלהלן.

#### שעות עבודה

כ- 1,200 שעות

ביקורת פנימית בישראל

כ- 850 שעות

ביקורת פנימית בחברות בנות פרטיות של החברה מחוץ לישראל

**כ- 2,050 שעות**

**סה"כ**

היקף שעות עבודת המבקר נקבע על כ- 2,050 שעות על פי נושאי הביקורת שנקבעו לבדיקה בשנת 2019, לעומת כ- 1,800 שעות ביקורת פנימית בשנת 2018. נציין כי היקף ההעסקה של המבקר הפנימי הינו גמיש, במובן זה שלאורך שנת 2019, ועם הדיונים בדוחות הביקורת השונים, רשאית ועדת הביקורת להתיר למבקר הפנים להגדיל את היקף שעות הביקורת כפי שנקבע מלכתחילה בתוכנית הביקורת השנתית.

#### **התקנים המקצועיים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת:**

הביקורת נערכת על פי התקנים המקצועיים הבינלאומיים המקובלים לביקורת פנימית. למיטב ידיעת החברה, ובהתאם למידע שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עמד בדרישות שנקבעו בתקנים האמורים.

#### **גישה חופשית למבקר הפנימי:**

לעניין מידע ומסמכים של החברה ושל חברות בנות פרטיות של החברה בישראל ומחוץ לישראל, למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למערכות המידע של התאגידים כאמור, לרבות נתונים כספיים.

**דוחות המבקר הפנימי:**

- א. בחודש מאי 2019 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "התקשרויות עם שוכרים ודיירים" בחברת ג'י ישראל.
- ב. בחודש אוגוסט 2019 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "מימון, הלוואות ואג"ח" בחברה.
- ג. בחודש אוגוסט 2019 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול תקציב במכרזים" בחברת ג'י ישראל.
- ד. בחודש אוגוסט 2019 הגיש המבקר הפנימי דוח בנושא "התקשרויות עם שוכרים ושינוי דיירים" בחברת Gazit Brasil.
- ה. בחודש נובמבר 2019 הגיש המבקר הפנימי דוח בנושא "בטיחות וגהות" בחברת Gazit Brasil.
- ו. בחודש נובמבר 2019 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "שיווק והשכרת שטחים מסחריים" בחברת ג'י ישראל.
- ז. בחודש נובמבר 2019 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "עסקאות עם בעלי עניין ועסקאות מהותיות" בחברה.
- ח. בחודש נובמבר 2019 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "שימוש במטוס החברה" בחברה.
- ט. בחודש ינואר 2020 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "רכש והתקשרויות" בחברת ג'י ישראל.
- י. בחודש ינואר 2020 הגיש המבקר הפנימי דוח בנושא "מעקב פעילות מבקרי פנים בקבוצה".
- יא. בחודש ינואר 2020 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "עדכון סקר סיכוני בקרה" בחברה.
- יב. בחודש ינואר 2020 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "מעקבי יישום המלצות" מדוחות הביקורת של כל הקבוצה.
- יג. בחודש אפריל 2020 הגיש מבקר הפנים דוח בנושא "הוצאות בכירים" בחברת Gazit Brasil.
- יד. בחודש אפריל 2020 הגיש מבקר הפנים דוח בנושא "ניהול חוזים ואינטגרציה" בחברת Gazit Brasil.
- טו. בחודש אפריל 2020 הגיש מבקר הפנים דוח בנושא "רכישת נכסים, הוצאות בכירים וסקר כללי" בחברת Gazit Horizons.

ועדת הביקורת דנה בדוחות האמורים לעיל במהלך ישיבותיה בתאריכים 19 במאי 2019, 18 באוגוסט 2019, 13 בנובמבר 2019, 15 ינואר 2020 ו- 5 באפריל 2020.

**הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי**

להערכת דירקטוריון החברה היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

**תגמול המבקר הפנימי**

המבקר מקבל את שכרו על בסיס שעות העבודה המושקעות בפועל בביצוע המטלות בהתאם לתקציב אשר מאושר מראש על ידי ועדת הביקורת של החברה. להערכת החברה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של מבקר הפנים.

**5.3. שכר טרחה רואי חשבון מבקר**

רואי החשבון של התאגיד: קוסט פורר גבאי את קסירר (Ernst & Young).  
שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים את דוחותיה הכספיים של החברה וחברות מאוחדות של החברה הסתכם, כדלקמן:

א. משרד "Ernst & Young" בישראל (החברה וחברות בבעלותה המלאה של החברה):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2018	2019
שעות		אלפי ש"ח	
13,841	11,294	4,207	3,037
2,314	2,211	874	851
		135	324
		<u>5,216</u>	<u>4,212</u>

שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות  
שכר ייעוץ ושירותי מס  
שכר אחר  
**סה"כ**

הנתונים כוללים את שכר הטרחה והשעות בגין חברות בבעלותה המלאה של החברה בקנדה, בארה"ב וגרמניה.

ב. משרד "Ernst & Young" בפינלנד (CTY):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2018	2019
שעות		אלפי ש"ח	
9,945	9,710	<u>3,821</u>	<u>3,684</u>
		<u>3,821</u>	<u>3,684</u>

שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות  
**סה"כ**

ג. משרד "Ernst & Young" בקנדה (Gazit America ו-Gazit Canada Inc):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2018	2019
שעות		אלפי ש"ח	
98	108	172	304
75	118	<u>212</u>	<u>125</u>
		<u>384</u>	<u>429</u>

שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות  
שכר ייעוץ ושירותי מס  
**סה"כ**

ד. משרד "Ernst & Young" בברזיל:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2018	2019
שעות		אלפי ש"ח	
3,305	3,285	707	582
668	546	<u>143</u>	<u>97</u>
		<u>850</u>	<u>679</u>

שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות  
שכר ייעוץ ושירותי מס  
**סה"כ**

ה. משרד "PWC" פולין (ATR):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2018	2019
שעות		אלפי ש"ח	
12,250	9,540	5,231	4,198
1,050	460	509	130
		-	<u>159</u>
		<u>5,740</u>	<u>4,487</u>

שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות  
שכר ייעוץ ושירותי מס  
אחר  
**סה"כ**

שכר טרחת רואה החשבון המבקר של החברה נקבע על בסיס שעות בהתאם לתעריפים ומסגרת שעות המאושרים על ידי הדירקטוריון.

**6. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד****6.1. מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדיווח**

- א. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי החברה, בדרך של הנפקת אגרות חוב חדשות (סדרה יד') בהיקף של כ- 593 מליון ש"ח, ראה באור 37ב' לדוחות הכספיים.
- ב. לאחר תאריך הדיווח ביצעה החברה רכישה עצמית של כ- 3.9 מיליון מניות החברה בתמורה לכ- 95 מיליון ש"ח.
- ג. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה יא') בהיקף של כ- 264 מיליון ש"ח, ראה באור 37ז' לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב, על ידי החברה, בהיקף של כ- 146 מיליון ש"ח, ראה באור 37ג'.
- ה. לפרטים בדבר אישור מדיניות התגמול לנושאי משרה על ידי האסיפה הכללית, ראה סעיף 17 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

7. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. ליום 31 בדצמבר 2019 קיימות במחזור 4 סדרות של אגרות חוב סחירות שהנפיקה החברה, כמפורט בטבלה להלן:

מועד הנפקה	ע.ג. אגרות החוב		סך הריבית הצבורה ליום 31/12/19	יתרה בדוחות הכספיים ליום 31/12/19	שווי בורסאי ליום 31/12/19	סוג הריבית ושעורה	מועדי תשלום הקר	מועדי תשלום הריבית	בסיס ותנאי הצמדה (קר+ריבית)
	ע.ג. במועד ליום 31/12/19	ע.ג. אגרות החוב במחזור ליום 31/12/19							
אגרות חוב (סדרה ד') ספטמבר 2006 <sup>(1)</sup>	2,069,048	495,020	591.3	592	637.1	קבועה 5.10%	3 תשלומים שנתיים החל מחודש מרס 2019 (2 התשלומים הראשונים בשיעור של 30% והתשלום האחרון בשיעור של 40%)	משולמת אחת לשנה ביום 31 במרס	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן
אגרות חוב (סדרה יא') ספטמבר 2011 <sup>(2)</sup>	2,653,181	1,257,966	1,310.6	17.6	1,541.6	קבועה 5.35%	5 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש יוני 2013 בשיעור של 10%, תשלום שני ושלישי בחודש יוני בשנים 2024-2025 בשיעור של 15% כל אחד והתשלום הרביעי והחמישי בחודש ספטמבר בשנים 2022-2024 בשיעור של 25% כל אחד.	משולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2012 ועד 2024	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן
אגרות חוב (סדרה יב') אוקטובר 2013 <sup>(3)</sup>	2,957,801	2,957,801	2,969.4	-	3,466.2	קבועה 4.00%	6 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש יוני 2012 בשיעור של 5%, תשלום שני בחודש יוני 2022 בשיעור של 10%, תשלום שלישי בחודש יוני 2023 בשיעור של 5%, תשלום רביעי בחודש יוני 2025 בשיעור של 30%, תשלום חמישי בחודש יוני 2026 בשיעור של 10% ותשלום ששי בחודש יוני 2028 בשיעור של 40%.	משולמת פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן
אגרות חוב (סדרה יג') פברואר 2018 <sup>(4)</sup>	1,801,110	1,801,110	1,835.5	-	2,000.1	קבועה 2.78%	6 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש יוני 2021 בשיעור של 5%, תשלום שני בחודש יוני 2022 בשיעור של 10%, תשלום שלישי בחודש יוני 2023 בשיעור של 5%, תשלום רביעי בחודש יוני 2025 בשיעור של 30%, תשלום חמישי בחודש יוני 2026 בשיעור של 10% ותשלום ששי בחודש יוני 2028 בשיעור של 40%.	משולמת פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן

(1) אגרות חוב (סדרה ד') הונפקו לראשונה בחודש ספטמבר 2006, אז הונפקו 300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') על פי ד"ח הצעת המדף שפורסם על פי תשקיף 2006. בחודשים נובמבר 2006, אפריל 2007 וספטמבר 2007 הנפיקה החברה על דרך של הרחבת סדרה 750 מיליון ש"ח ע.ג., 400 מיליון ש"ח ע.ג. ו-300 מיליון ש"ח ע.ג., בהתאמה, אגרות חוב (סדרה ד') על פי ד"חות הצעת המדף שפורסמו על פי תשקיף 2006. בחודש פברואר 2010 השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים, על דרך של הרחבת סדרה כ-178 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד'). בחודש ינואר 2012 השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים על דרך של הרחבת סדרה כ-185 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד').

(2) אגרות חוב (סדרה יא') הונפקו לראשונה בחודש ספטמבר 2011, על פי תשקיף מדף, אז הונפקו כ-451 מיליון ש"ח ע.ג. בחודש ספטמבר 2011. במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה יא') הניתנים למימוש עד ליום 29 בפברואר, 2012. עד ליום הפקיעה מומשו כ-1.84 מיליון כתבי אופציה לכ-221 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא'). במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה יא') בחודש מאי 2012, הונפקו כ-2.6 מיליון כתבי אופציה (סדרה יא') הניתנים למימוש עד ליום 14 ביוני, 2012. עד ליום הפקיעה מומשו 0.6 מיליון כתבי אופציה לכ-60 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא'). בחודש דצמבר 2012 השלימה החברה הנפקה למשקיעים מוסדיים על דרך של הרחבת סדרה כ-883 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא'). בחודשים יוני ודצמבר 2013 השלימה החברה הנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה כ-731 מיליון ש"ח ע.ג. וכ-308 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא'). בהתאמה, אגרות החוב (סדרה יב') הונפקו לראשונה בחודש אוקטובר 2013, על פי תשקיף מדף, אז הונפקו כ-451 מיליון ש"ח ע.ג. בחודשים אפריל 2014, ינואר 2015, אפריל 2015 ואוגוסט 2015 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ-414 מיליון ש"ח ע.ג., כ-752 מיליון ש"ח ע.ג., כ-621 מיליון ש"ח ע.ג. וכ-720 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב'). בהתאמה, על פי דוחות הצעת מדף.

(3) אגרות החוב (סדרה יג') הונפקו לראשונה בחודש פברואר 2018, על פי תשקיף מדף, אז הונפקו כ-860 מיליון ש"ח ע.ג. בחודש ספטמבר ואוקטובר 2018 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ-400 מיליון ש"ח ע.ג. וכ-541 מיליון ש"ח ע.ג., בהתאמה, על פי דוחות הצעת מדף.

(4)

ב. פרטים בדבר נאמנים לאגרות החוב של החברה (למיטב ידיעת החברה)

נאמן	איש קשר אצל הנאמן	כתובת הנאמן	פקס	דואר אלקטרוני
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	דן אבנון	בית צ'מפיון ששת הימים 30 בני ברק	03-5271039	hermetic@hermetic.co.il
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	רמי סבטי	מנחם בגין 48, תל אביב	03-6374344	ramis@mrtrust.co.il
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	רמי סבטי	מנחם בגין 48, תל אביב	03-6374344	ramis@mrtrust.co.il
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	יוסי רזניק	יד החרוצים 14, תל אביב	03-6389222	yossi@rpn.co.il



ג. להלן פרטים אודות דירוג אגרות החוב שבמחזור

תאריך ואסמכתא של הדוח המיידית אודות הדירוג העדכני של מידרוג (**)	תאריך ואסמכתא של הדוח המיידית אודות הדירוג העדכני של S&P Maalot (**)	דירוג מידרוג למועד אישור הדוח התקופתי(*)	דירוג S&P Maalot למועד אישור הדוח התקופתי(*)	דירוג מידרוג בסמור למועד ההנפקה	דרוג S&P Maalot בסמור למועד ההנפקה	מועד הנפקה	אגרת חוב (סדרה ד')
29/12/2019 אסמכתא: 2019-01-114726	25/7/2019 אסמכתא: 2019-01-077230	Aa3/ Stable	AA-/ Stable	Aa2	AA	ספטמבר 2006	אגרת חוב (סדרה ד')
29/12/2019 אסמכתא: 2019-01-114726	25/7/2019 אסמכתא: 2019-01-077230	Aa3/ Stable	AA-/ Stable	Aa3	A+/ Positive	ספטמבר 2011	אגרת חוב (סדרה יא')
29/12/2019 אסמכתא: 2019-01-114726	25/7/2019 אסמכתא: 2019-01-077230	Aa3/ Stable	AA-/ Stable	Aa3	AA-/ Stable	אוקטובר 2013	אגרת חוב (סדרה יב')
29/12/2019 אסמכתא: 2019-01-114726	25/7/2019 אסמכתא: 2019-01-077230	Aa3/ Stable	AA-/Stable	Aa3/ Stable	AA-/ Stable	פברואר 2018	אגרת חוב (סדרה יג')

(\*) בין מועד הנפקת סדרות החוב ועד למועד הסמור לאישור הדוח התקופתי נקבעו דירוגים נוספים לסדרות דלעיל בתאריכים המפורטים בטבלה להלן (כל דירוגי הביניים האמורים חלו על כל סדרות אגרות החוב שהיו במחזור במועד הדירוג).  
 (\*\*) הדוחות המיידים הכלולים בעמודה זו מובאים בזאת על דרך ההפנייה.

פרטים בדבר היסטוריית דירוג האשראי

.ד

<u>מידרג</u>		<u>S &amp; P Maalot</u>	
<u>דירוג</u>	<u>תאריך</u>	<u>דירוג</u>	<u>תאריך</u>
Aa3	25/10/04	A+	29/04/03
Aa3	6/02/05	AA-	21/01/04
Aa3	14/04/05	AA-	10/05/04
Aa3	19/05/05	AA-	14/12/04
Aa2	21/11/05	AA-	3/02/05
Aa2	17/05/06	AA	15/05/05
Aa2	11/06/06	AA	31/05/06
Aa2	10/09/06	AA	10/09/06
Aa2 אופק נבנה	21/11/06	AA	29/10/06
Aa2 אופק נבנה	13/12/06	AA/Negative	20/11/06
Aa2 יציב	28/02/07	AA/Negative	7/12/06
Aa2 יציב	10/07/07	AA/Stable	28/02/07
Aa2 יציב	20/12/07	AA/Stable	18/06/07
Aa2 יציב	7/01/08	AA/Stable	11/10/07
Aa2 יציב	23/03/08	AA/Stable	23/03/08
Aa3 יציב	9/09/08	AA-/Stable	3/08/08
Aa3 יציב	15/02/09	AA-/Negative	12/02/09
A1 שלילי	09/07/09	A+/Negative	03/05/09
A1 שלילי	29/11/09	A+/Negative	26/11/09
Aa3 יציב	19/5/11	A+/Positive	2/08/11
Aa3 יציב	25/8/11	A+/Positive	25/08/11
Aa3 יציב	23/1/12	A+/Positive	23/01/12
Aa3 יציב	06/5/12	A+/Stable	15/05/12
Aa3 יציב	13/12/12	A+/Stable	12/12/12
Aa3 יציב	3/6/13	AA-/Stable	13/05/13
Aa3 יציב	24/10/13	AA-/Stable	3/06/13
Aa3 יציב	24/12/13	AA-/Stable	24/10/13
Aa3 יציב	24/04/14	AA-/Stable	24/12/13
Aa3 יציב	19/10/14	AA-/Stable	23/04/14
Aa3 יציב	26/01/15	AA-/Stable	14/08/14
Aa3 יציב	25/08/15	AA-/Stable	26/01/15
Aa3 יציב	22/11/16	AA-/Stable	20/08/15
Aa3 יציב	21/11/17	AA-/Stable	04/08/16
Aa3 יציב	14/02/18	AA-/Stable	02/08/17
Aa3 יציב	25/11/18	AA-/Stable	14/02/18
Aa3 יציב	29/12/19	AA-/Stable	07/03/18
		AA-/Stable	19/07/18
		AA-/Stable	25/7/19

- ה. ליום 31 בדצמבר 2019 ובמהלך שנת 2019 עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות בגין כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה. לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב הנ"ל לפירעון מידי על פי שטרי הנאמנות הנ"ל, ולא התקבלו הודעות מאת מי מהנאמנים בקשר לכך.
- ו. שטרי הנאמנות מכוחם הונפקו אגרות החוב שבמחזור, אינם מטילים על החברה מגבלות על יצירת שעבודים נוספים על נכסי החברה או בקשר לסמכות החברה להנפיק תעודות התחייבות נוספות למעט התחייבות לשעבוד שוטף שלילי במסגרת שטר נאמנות אגרות חוב (סדרות יג' ו- יד').
- ז. סך התחייבויות החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2019 על פי כל אחת מסדרות אגרות החוב (סדרה ד'), אגרות החוב (סדרה יא'), אגרות חוב (סדרה יב') ואגרות חוב (סדרה יג') בנפרד (כפי שהן מוצגות בדוח הכספי הנפרד של החברה), מהוות למעלה מ- 5% מסך התחייבויות החברה, כפי שהן מוצגות בדוחות כאמור ועל כן עשויות להיחשב מהותיות.
- ח. ביום 2 באוקטובר 2019 פרעה החברה את אגרות החוב (סדרות י') במלואן בהתאם למועדי הפרעון של אגרות החוב האמורות והוסר השעבוד על הנכס אשר שימש כבטוחה לאגרות החוב האמורות.
- ט. ביום 25 ביולי 2019 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור ברמת דירוג 'ilAA-' עם אופק דירוג יציב. כמו כן, אישרה S&P Maalot את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג '+ilA-1'.
- ביום 29 בדצמבר, 2019 אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור ברמת דירוג Aa3.il עם אופק דירוג יציב. כמו כן, אישרה S&P Maalot את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג 'P-1.il'.
- י. לפרטים בדבר הצעת רכש לרכישת אגרות חוב (סדרות ד' ו- יא') על ידי החברה, ראה באור 4ב'19 לדוחות הכספיים.
- יא. לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרת חוב חדשה (סדרה יד'), לאחר תאריך הדיווח, אשר אינה מובטחת בשעבוד, בהיקף של כ- 593 מליון ש"ח, ראה באור 37ב' לדוחות הכספיים.
- יב. להלן ההתניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב (סדרות יא', יב', יג' ו- יד') של החברה:

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 31 בדצמבר 2019
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני דולר)	יא' - גבוה מ- 500, במשך 4 רבעונים רצופים יב' - גבוה מ- 650, במשך 3 רבעונים רצופים יג' - גבוה מ- 800, במשך 3 רבעונים רצופים יד' - גבוה מ- 850, במשך 3 רבעונים רצופים	2,370
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) במשך רבעון אחד (מליוני דולר)	יג', יד' - גבוה מ- 400	2,370
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד בצירוף דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יא' ו- יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75%	50.4% <sup>1</sup>
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יא', יב' ו- יג' - 'ilBaa3'/'ilBBB-' יד' - נמוך מ- 75%	'ilAa3'/'ilAA-' 50.0%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יד' - 'ilBaa3'/'ilBBB-'	'ilAa3'/'ilAA-'

\* נכון ליום 31 בדצמבר 2019 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לכל אגרות החוב הקיימות במחזור.

7 באפריל, 2020

תאריך אישור דוח הדירקטוריון	אהוד ארנון – יו"ר הדירקטוריון	חיים כצמן- סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל
-----------------------------	-------------------------------	--

<sup>1</sup> בחישוב היחס של חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד, החוב נושא ריבית נטו כולל את יתרת הריבית שנצברה כפי שמוצגת בדוחות הכספיים.

## נספח א' לדוח הדירקטוריון

## מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית ליום 31 בדצמבר 2019

להלן פרטים בדבר היקף החשיפה של החברה לכל מטבע אליו היא חשופה (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח והריאל הברזילאי) אשר בגינו בוצעו עסקאות החלף מטבע, ובדבר היקף החשיפה שנותר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום 31 בדצמבר 2019. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת ההתחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים<sup>(1)</sup>) ואת שיעורם מסך נכסי החברה ומסך התחייבויותיה, בהתאמה, על בסיס איחוד יחסי<sup>(2)</sup>, ואת סך ההתאמות הפיננסיות שמבצעת החברה באמצעות עסקאות החלף מטבע, במטרה שהרכב ההון העצמי יתאים, ככל האפשר, להרכב מצבת הנכסים (בהיבט המטבעי). כפי שעולה מהטבלה, ההתאמה בין מטבע הנכסים למטבע ההתחייבויות אינה מלאה, והחשיפה בכל מטבע מתבטאת בפערים, כמופיע בטבלה.

סה"כ בש"ח	ריאל ברזילאי	דולר קנדי	אירו	דולר ארה"ב	ש"ח	במיליונים מוצגים הנתונים
-	3,482	491	4,146	610	3,599	מצבת נכסים במטבע מקור
26,086	2,996	1,303	16,079	2,109	3,599	מצבת נכסים בש"ח
<b>100</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>62</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>% מסך הנכסים</b>
-	-	41	2,043	418	7,940	מצבת התחייבויות במטבע מקור
-	1,466	553	1,400	(45)	(8,893)	עסקאות החלף מטבע במטבע מקור
-	1,466	594	3,443	373	(953)	מצבת התחייבויות במטבע מקור
16,526	1,261	1,576	13,353	1,289	(953)	מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף
<b>100</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>81</b>	<b>8</b>	<b>(6)</b>	<b>% ההתחייבויות</b>
-	2,016	(103)	703	237	4,552	סה"כ הון עצמי במטבע מקור
9,560	1,735	(273)	2,726	820	4,552	סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח <sup>3</sup>
<b>100</b>	<b>18</b>	<b>(3)</b>	<b>28</b>	<b>9</b>	<b>48</b>	<b>% מסך ההון העצמי</b>

1 על פי שיעורי חליפין ליום 31 בדצמבר 2019.

2 הצגת מאזן החברה באיחוד יחסי אינה מבוצעת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אלא בהתאם לשיעורי החזקה של החברה בכל אחת מהחברות המאוחדות באותו המועד.

3 מייצג את ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול מסים נדחים.



## גזית-גלוב בע"מ

### חלק ג' - דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2019

#### תוכן העניינים

#### עמוד

111	דוח רואה החשבון המבקר
112	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
113	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
115	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
116	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
117	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
120	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
123	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
211	נספח א' לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות עיקריות המוחזקות בקבוצה

-----

## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של גזית-גלוב בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של גזית-גלוב בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2019, ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה בת אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-29% וכ-29% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018, בהתאמה. והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-35%, כ-36% וכ-37% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שהדוחות שלהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על הדוחות של רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו והדוחות של רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2019, ו-2018, ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, והדוח שלנו מיום 7 באפריל 2020 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
7 באפריל, 2020

## **דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של גזית גלוב בע"מ**

### **בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי**

#### **בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך**

#### **(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של גזית גלוב בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2019. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

לא בדקנו את האפקטיביות של רכיבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי של חברה בת שאוחדה אשר נכסיה והכנסותיה הכלולים באיחוד מהווים 29% ו-35%, בהתאמה, מהסכומים המתייחסים בדוחות הכספים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אותה חברה בוקרה על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שהדוח שלהם הומצא לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לאפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי של אותה חברה, מבוססת על הדוח של רואי החשבון המבקרים האחרים.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - תקן ביקורת 911). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הגברות; (3) בקרות על תהליך הערכת שווי נדל"ן להשקעה; (4) בקרות על תהליך ההכנסות מהשכרת מבנים (כל אלה יחד מכונים להלן - רכיבי הבקרה המבוקרים).

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוח של רואי החשבון המבקרים האחרים, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2019.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019, ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו, מיום 7 באפריל 2020, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון המבקרים האחרים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
מליוני ש"ח			
			<b><u>נכסים</u></b>
			<u>נכסים שוטפים</u>
1,583	1,063	3	מזומנים ושווי מזומנים
241	31	4	פקדונות והלוואות לזמן קצר
210	791	10	נכסים פיננסיים
194	64	34ג'	נגזרים פיננסיים
149	143	5	לקוחות והכנסות לקבל
335	758	6	חייבים ויתרות חובה
13	11		מסים שוטפים לקבל
2,725	2,861		
1,067	494	7	נכסים מוחזקים למכירה
3,792	3,355		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
6,498	1,560	8	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
97	101	9	השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
208	853	10	נכסים פיננסיים
83	318	34ג'	נגזרים פיננסיים
35,672	33,545	11	נדל"ן להשקעה
1,965	2,031	12	נדל"ן להשקעה בפיתוח
169	195	13	רכוש קבוע, נטו
688	622	14	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
42	45	23ז'	מסים נדחים
45,422	39,270		
49,214	42,625		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.



ליום 31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
מליוני ש"ח			
<b>התחייבויות והון</b>			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
1,273	754	15	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,295	1,324	16	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
228	70	ג'34	נגזרים פיננסיים
112	93	17	ספקים ונותני שירותים
902	816	18	זכאים ויתרות זכות
434	501		מסים שוטפים לשלם
4,244	3,558		
32	21	7	התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה
4,276	3,579		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
20,653	15,117	19	אגרות חוב
4,885	5,064	20	התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים
60	81	ג'34	נגזרים פיננסיים
311	573	21	התחייבויות אחרות
2,072	1,885	ז'23	מסים נדחים
27,981	22,720		
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
244	237	25	הון מניות
4,860	4,656		פרמיה על מניות
5,387	5,740		יתרת רווח
(1,827)	(3,077)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
694	635		קרנות אחרות
(57)	-		מניות אוצר
9,301	8,191		
7,656	8,135	ה'25	זכויות שאינן מקנות שליטה
16,957	16,326		סה"כ הון
49,214	42,625		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

7 באפריל, 2020			
עדי ימיני	חיים כזמן	אהוד ארנון	תאריך אישור הדוחות
משנה למנכ"ל	מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון	הכספיים
וסמנכ"ל כספים			

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2017	2018	2019		
מליוני ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
2,831	2,840	2,752	28	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
865	844	777	29	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,966	1,996	1,975		הכנסה תפעולית, נטו
(42)	114	164	11,12	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(386)	(375)	(360)	30	הוצאות הנהלה וכלליות
168	13	35	'א31	הכנסות אחרות
(166)	(126)	(413)	'ב31	הוצאות אחרות
434	389	37	'ב8	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
1,974	2,011	1,438		רווח תפעולי
(1,085)	(2,262)	(1,118)	'א32	הוצאות מימון
314	140	963	'ב32	הכנסות מימון
1,203	(111)	1,283		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(327)	(64)	467	'יח23	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
1,530	(47)	816		רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
(281)	-	-	'ד8, 'ה8	הפסד מפעילויות שהופסקו, נטו
1,249	(47)	816		רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
493	(253)	655		בעלי מניות החברה
756	206	161		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,249	(47)	816		
			33	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה
5.98	(1.31)	3.52		רווח (הפסד) בסיסי מפעילויות נמשכות
(3.46)	-	-		הפסד בסיסי מפעילויות שהופסקו
2.52	(1.31)	3.52		סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
5.95	(1.32)	3.50		רווח (הפסד) מדולל מפעילויות נמשכות
(3.46)	-	-		הפסד מדולל מפעילויות שהופסקו
2.49	(1.32)	3.50		סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מליוני ש"ח			
1,249	(47)	816	רווח נקי (הפסד)
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס) (*):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
-	(56)	(39)	הפסדים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>
(58)	189	(2,055)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(2)	(10)	(45)	הפסדים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
40	-	-	רווחים בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
-	-	73	מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני
(20)	123	(2,066)	רווח (הפסד) כולל אחר מפעילויות נמשכות
774	-	-	רווח כולל אחר מפעילויות שהופסקו, נטו
754	123	(2,066)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
2,003	76	(1,250)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
			מיוחס ל:
2,095	(338)	(653)	בעלי מניות החברה (1)
(92)	414	(597)	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,003	76	(1,250)	

(1) הרכב הרווח (הפסד) הכולל המיוחס לבעלי מניות החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מליוני ש"ח			
493	(253)	655	רווח נקי (הפסד)
(490)	(31)	(1,313)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(3)	(9)	(27)	הפסדים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
41	-	-	רווחים בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
-	(45)	(41)	הפסדים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
2,054	-	-	מימוש קרנות הון בגין חברות שאוחדו בעבר
-	-	73	מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני
2,095	(338)	(653)	

(\* למידע נוסף בדבר פרטי רווח (הפסד) כולל אחר והשפעת המס בגינם, ראה באור 25ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות (**)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ מלינוני ש"ח	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
16,957	7,656	9,301	(57)	694	(1,827)	5,387	4,860	244	יתרה ליום 1 בינואר, 2019
816	161	655	-	-	-	655	-	-	רווח נקי
(2,066)	(758)	(1,308)	-	(63)	(1,245)	-	-	-	הפסד כולל אחר
(1,250)	(597)	(653)	-	(63)	(1,245)	655	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(* -)	-	(* -)	-	(4)	-	-	4	(* -)	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
(158)	-	(158)	(158)	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
-	-	-	215	-	-	-	(208)	(7)	ביטול מניות באוצר
11	4	7	-	7	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
1,346	1,346	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב היברידיית לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	3	-	(3)	-	-	מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים
(299)	-	(299)	-	-	-	(299)	-	-	דיבידנד שהוכרז (ראה באור 125) (***)
175	177	(2)	-	(2)	-	-	-	-	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה
(53)	(48)	(5)	-	-	(5)	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(403)	(403)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
16,326	8,135	8,191	-	635	(3,077)	5,740	4,656	237	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

(\*\*) לפירוט קרנות אחרות, ראה באור 25ג'.

(\*\*\*) בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 1.62 ש"ח למניה (סך כולל של כ- 299 מליון ש"ח). כ- 74.7 מליון ש"ח (0.405 ש"ח למניה) שולמו ביום 16 באפריל, 2019, כ- 74.6 מליון ש"ח (0.405 ש"ח למניה) שולמו ביום 13 בינוני, 2019, כ- 74.7 מליון ש"ח (0.405 ש"ח למניה) שולמו ביום 18 בספטמבר, 2019 וכ- 74.7 מליון ש"ח (0.405 ש"ח למניה) שולמו ביום 2 בינואר, 2020.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות (** מיליוני ש"ח)	דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
18,117	8,181	9,936	(2)	581	(1,722)	5,919	4,914	246	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017 (מבוקר)
-	-	-	-	(13)	-	13	-	-	השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 9
18,117	8,181	9,936	(2)	568	(1,722)	5,932	4,914	246	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
(47)	206	(253)	-	-	-	(253)	-	-	רווח נקי (הפסד)
123	208	(85)	-	(54)	(31)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
76	414	(338)	-	(54)	(31)	(253)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(* -)	-	(* -)	-	(2)	-	-	2	(* -)	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
(113)	-	(113)	(113)	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
-	-	-	58	-	-	-	(56)	(2)	ביטול מניות באוצר
21	6	15	-	15	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(292)	-	(292)	-	-	-	(292)	-	-	דיבידנד שהוכרז
1	3	(2)	-	(2)	-	-	-	-	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה
(322)	(417)	95	-	169	(74)	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(531)	(531)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
16,957	7,656	9,301	(57)	694	(1,827)	5,387	4,860	244	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

(\*\*) לפירוט קרנות אחרות, ראה באור 25ג'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות (**)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ מלינוני ש"ח	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
33,768	25,610	8,158	(21)	496	(3,257)	5,699	4,992	249	יתרה ליום 1 בינואר, 2017
1,249	756	493	-	-	-	493	-	-	רווח נקי
754	(848)	1,602	-	53	1,549	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
2,003	(92)	2,095	-	53	1,549	493	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(* -)	-	(* -)	-	(11)	-	-	11	(* -)	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
(73)	-	(73)	(73)	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
-	-	-	92	-	-	-	(89)	(3)	ביטול מניות באוצר
15	4	11	-	11	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(273)	-	(273)	-	-	-	(273)	-	-	דיבידנד שהוכרז
(16,630)	(16,630)	-	-	-	-	-	-	-	ירידה משליטה בחברות שאוחדו בעבר
41	35	6	-	6	-	-	-	-	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	מכירת מניות לזכויות שאינן מקנות שליטה
(63)	(75)	12	-	26	(14)	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(671)	(671)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
18,117	8,181	9,936	(2)	581	(1,722)	5,919	4,914	246	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

(\*\*) לפירוט קרנות אחרות, ראה באור 25ג'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
מליוני ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
1,249	(47)	816	רווח נקי (הפסד)
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
900	2,122	155	הוצאות מימון, נטו
(443)	(389)	(37)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(453)	(114)	(164)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
28	66	31	פחת והפחתות
(218)	(64)	467	מסים על הכנסה (הטבת מס)
34	-	-	ירידת ערך נכסים אחרים
(112)	14	(16)	הפסד (רווח) הון, נטו
4	(3)	345	הפסד (רווח) מירידה בשיעור החזקה ומימוש חברה מוחזקת
(71)	(124)	(2)	שינוי בהתחייבות לתביעות תלויות, נטו
902	-	-	הפסד מירידה משליטה בחברות מאוחדות (כולל מימוש קרנות הון)
15	21	11	עלות תשלום מבוסס מניות
586	1,529	790	

			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(19)	(113)	(48)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
75	3	11	עלייה בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
56	(110)	(37)	
1,891	1,372	1,569	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים

			מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:
(1,316)	(1,128)	(963)	ריבית ששולמה
47	38	90	ריבית שהתקבלה
302	285	250	דיבידנד שהתקבל
(145)	(72)	(45)	מסים ששולמו
6	3	9	מסים שהתקבלו
(1,106)	(874)	(659)	
785	498	910	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
מליוני ש"ח		
193	-	-
61	-	2,839
(37)	(190)	(100)
(2,665)	(4,025)	(2,052)
(39)	(43)	(61)
2,028	1,130	1,479
-	-	13
(5)	(1)	-
15	85	19
90	(185)	(53)
(77)	(431)	(496)
1,192	4,397	112
756	737	1,700
(* -	(* -	(* -
(73)	(113)	(158)
9	1	175
(63)	(322)	(53)
(204)	(287)	(298)
(672)	(531)	(403)
1,410	715	705
(513)	(394)	(128)
125	225	153
(213)	614	(247)
(2,370)	(4,793)	(4,133)
451	4,308	-
-	-	1,346
(2,113)	(577)	(3,041)
(59)	(29)	(89)
(631)	629	(520)
1,585	954	1,583
954	1,583	1,063

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה  
 יציאה מאיחוד בגין חברות שאוחדו בעבר (א,ב)  
 תמורה ממכירת חברות מוחזקות  
 השקעות והלוואות לחברות מוחזקות  
 רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה  
 השקעות ברכוש קבוע  
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בניכוי מס ששולם  
 תמורה ממכירת רכוש קבוע  
 מתן הלוואות לזמן ארוך  
 פרעון הלוואות שניתנו  
 השקעות לזמן קצר, נטו  
 השקעות בנכסים פיננסיים  
 תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות בניכוי מס ששולם  
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון  
 מימוש כתבי אופציה למניות החברה  
 רכישת מניות באוצר  
 הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו  
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה  
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה  
 דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך  
 פרעון הלוואות לזמן ארוך  
 קבלת קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו  
 קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
 פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב ואגרות חוב להמרה  
 הנפקת אגרות חוב  
 הנפקת אג"ח היברדי לזכויות שאינן מקנות שליטה  
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון  
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים  
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.  
 הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
מליוני ש"ח		

			(א) יציאה מאיחוד בגין חברה שאוחדה בעבר - EQY
			נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום היציאה מאיחוד:
(120)	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
19,005	-	-	נכסים לא שוטפים
91	-	-	מסים נדחים
28	-	-	מוניטין
(5,438)	-	-	התחייבויות לא שוטפות
(8,956)	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
114	-	-	רווח בגין ירידה משליטה
562	-	-	קרנות הון
(5,549)	-	-	השקעה בניירות ערך זמינים למכירה
(263)	-	-	קיטון ביתרת המזומנים ושווי המזומנים

			(ב) יציאה מאיחוד בגין חברה שאוחדה בעבר - FCR
			נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום היציאה מאיחוד:
(1,184)	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
24,903	-	-	נכסים לא שוטפים
32	-	-	מוניטין
(11,791)	-	-	התחייבויות לא שוטפות
(7,674)	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,016)	-	-	הפסד בגין ירידה משליטה
1,495	-	-	קרנות הון
(4,309)	-	-	השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
456	-	-	גידול ביתרת המזומנים ושווי המזומנים

			(ג) פעולות מהותיות שלא במזומן
-	40	301	חכירות של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
-	-	155	מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים
-	-	335	מכירת חברה מוחזקת כנגד חייבים
68	73	75	דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה

			(ד) מידע נוסף
157	252	344	מסים ששולמו ונכללו במסגרת פעילויות השקעה ומימון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. החברה ופעילותה העסקית:

החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה, חברות ציבוריות ופרטיות (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת כעיסוק עיקרי ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, משרדים ומגורים בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון, מרכז ומזרח אירופה תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. בנוסף, בוחנת החברה הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים גם באזורים נוספים. במהלך שנת 2019 מכרה החברה את מרבית החזקותיה ב- First Capital Realty Inc. ("FCR"), ראה ביאור 8ה'.

ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ("בורסת ת"א"), תחת הסימון "GZT".

ביום 13 בפברואר 2019 החליטה החברה על מחיקת מנייתיה ממסחר בבורסת ניו יורק ("NYSE") וסיום חובות הדיווח שלה תחת ה-SEC ופעלה בהתאם מול הרשויות הרלוונטיות בארה"ב. מחיקת המניות ממסחר וסיום חובות הדיווח בארה"ב נכנסו לתוקף ביום 7 במרס 2019. ביטול רישום מניות החברה נכנס לתוקף ביוני 2019.

ב. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

החברה	- גזית-גלוב בע"מ.
החברה האם	- נורסטאר החזקות אינק. (להלן - נורסטאר) באמצעות חברה בבעלותה המלאה (להלן יחדיו - קבוצת נורסטאר).
חברות מאוחדות	- חברות אשר לחברה שליטה בהן, כולל שליטה אפקטיבית (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
עסקאות משותפות	- חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת ואשר מטופלות בדוחות הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.
פעילויות משותפות	- חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיים הסדר לשליטה משותפת על הזכויות בנכסים וההתחייבויות של הפעילויות המשותפות אשר מוצגים בדוחות החברה לפי חלקה היחסי בנכסים ובהתחייבויות, הכנסות והוצאות של אותה פעילות.
חברות בשליטה משותפת	- עסקאות משותפות ופעילויות משותפות.
חברות כלולות	- חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן (כהגדרתה ב-IAS 28) ואינן חברות מאוחדות או עסקאות משותפות ופעילויות משותפות שלה, ואשר השקעת החברה בהן מטופלת בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.
חברות מוחזקות	- חברות מאוחדות, חברה בשליטה משותפת וחברות כלולות.
הקבוצה	- החברה, החברות המאוחדות והחברות בשליטה משותפת שלה המצוינות ברשימה המצורפת בנספח א.
בעלי עניין ובעל שליטה	- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב-IAS 24 (מתוקן).
ATR	- Atrium European Real Estate Limited, חברה מאוחדת (ראה באור 8ג').
CTY	- Citycon Oyj, חברה מאוחדת (ראה באור 18).
EQY	- Equity One Inc, חברה שאוחדה בעבר (ראה באור 18ד').
FCR	- First Capital Realty Inc, חברה כלולה בעבר (ראה באור 8ה').
REG	- Regency centers corporation, נכס פיננסי (ראה באורים 10 ו-10).
תאריך הדיווח	- 31 בדצמבר, 2019.

**באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח ומכשירים פיננסיים מסויימים, כולל מכשירים נגזרים, אשר נמדדים בהתאם לשוויים ההוגן.

החברה מציגה את פרטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

**בסיס העריכה של הדוחות הכספיים**

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS) כפי שפורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה חשבונאית (IASB).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

**מדיניות חשבונאית עקבית**

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה דורשת מהנהלה להפעיל שיקול דעת וליצור אומדנים והנחות אשר משפיעים על הסכומים המדווחים של ההכנסות, ההוצאות, הנכסים וההתחייבויות והגילוי של התחייבויות תלויות, בתקופת הדיווח. אי-ודאות הקשורה להנחות והאומדנים הללו יכולה להביא לתוצאות אשר דורשות התאמות מהותיות לערך בספרים של הנכסים או ההתחייבויות המושפעים בתקופות הבאות.

השיקולים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

נושא	שיקולים עיקריים	השפעה אפשרית/הפניה
קיומה של שליטה אפקטיבית	<p>ב. שיעור זכויות הצבעה מהותי ביחס להחזקות בעלי זכויות הצבעה אחרים, תוך התחשבות בהסכמי הצבעה.</p> <p>ג. מידת הפיזור של החזקות האחרות</p> <p>ד. דפוסי ההצבעה באסיפות בעלי המניות הקודמות</p>	איחוד דוחות כספיים או יישום שיטת השווי המאזני והשפעות מדידה הנגזרות מכך- ראה באור 2ג', באורים 8ה' ו-18.
סיווג חכירה של נדל"ן להשקעה	סיווג חכירה כמימונית או תפעולית בהתאם לקריטריון העברת הסיכונים והתשואות בגין הנכס המוכר	רישום השקעה בנדל"ן והכנסות מהשכרה או השקעה פיננסית ורישום הכנסות ריבית, ראה באור 2ז'.
רכישות חברות בנות שאינן צירופי עסקים	בחינת העסקה לאור הגדרת "עסק" ב-IFRS 3 לשם החלטה האם העסקה מהווה צירוף עסקים או רכישת נכס	רישום תמורת הרכישה כהשקעה בנכס, או רישום השקעה בנכסים המזוהים נטו לרבות מוניטין ומיסים נדחים, ראה באור 2יב'
מדידה מהימנה של שווי הוגן נדל"ן להשקעה בפיתוח	<p>ה. האם הנדל"ן שבפיתוח ממוקם בשוק מפותח ונזיל</p> <p>ו. האם קיים אומדן מהימן לעלויות ההקמה</p> <p>ז. אישור הרשויות הרלוונטיות בדבר אופן ניצול הזכויות בקרקע, קיומה של תוכנית בניין עיר וקבלת היתרי בנייה</p> <p>ח. האם אחוז ניכר מהשטחים המיועדים להשכרה הושכר מראש לשוכרים</p>	מדידת נדל"ן להשקעה בפיתוח בעלות או בשווי הוגן, ראה באור 12
דיווח הכנסות על בסיס נטו או על בסיס ברוטו	מי שולט בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח	דיווח על הכנסות מהשכרה ברוטו או נטו, ראה באור 2כג'

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

אומדנים והנחות

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

נושא	אומדנים והנחות עיקריים	השפעה אפשרית/הפניה
הערכת שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, מחיר חידושי חוזים, ההסתברות והמועד להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשקעות הוניות נדרשות	קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה למול רווחי (הפסדי) שיערוך בדוח רווח הפסד, ראה באורים 11 ו-12
ירידת ערך מוניטין	הנחת תזרימי המזומנים הצפויים ושיעור ההיוון המתאים לשם מדידת סכום בר השבה בתוספת התאמות מסויימות של יחידה מניבת מזומנים אליה הוקצה המוניטין	קביעת הצורך בהפרשה לירידת ערך, ראה באורים 2 ו-14
רישום נכסי מסים נדחים והפרשה למסים שוטפים	צפי להכנסה חייבת שוטפת ועתידיית תוך התחשבות בעיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ואסטרטגיית תכנון המס	באורים 2 ו-23ה'
קביעת שווי הוגן של נגזר (חוזה החלפה) פיננסי לא סחיר	היוון תזרימי המזומנים הצפויים בעקום בין בנקאי תוך התאמה לפערי הנזילות הבין מטבעיים, ציפיות האינפלציה וסיכון האשראי של הצדדים	שיערוך נגזרים פיננסיים בדוח רווח או הפסד או בדוח על הרווח הכולל, ראה באור 34ב'
הפרשה לתביעות משפטיות	בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים בהתבסס על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים המשפטיים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.	הכרה בהפרשות לתביעות משפטיות על בסיס הערכת סיכויין להתקבל, ראה באור 24ד'

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה ועד למועד בו הופסקה השליטה.

איחוד בשל שליטה אפקטיבית

הקבוצה מאחדת חברה מאוחדת על בסיס מבחנים לקיומה של שליטה אפקטיבית כנדרש על פי IFRS 10.

להלן פירוט חלק מהמאפיינים הנבחנים על-ידי הקבוצה, אשר בבחינת מכלול הנסיבות עשויים להצביע על קיומה של שליטה אפקטיבית:

1. החזקה בחלק משמעותי מזכויות ההצבעה (אף אם בפחות ממחציתן).
2. פיזור נרחב בקרב הציבור של יתר המניות המקנות זכויות הצבעה והיעדר גורם אחר מלבד הקבוצה המחזיק בחלק משמעותי מן המניות.
3. לקבוצה אחוז גבוה במיוחד מכוח ההצבעה המשתתף בפועל (קוורום) באסיפות הכלליות של בעלי המניות והסכמי הצבעה עם בעלי מניות אחרים המאפשרים בפועל את מינוי מרבית חברי הדירקטוריון.
4. לזכויות שאינן מקנות שליטה אין זכויות השתתפות בניהול או זכויות עדיפות אחרות, להוציא זכויות מגינות סטנדרטיות.

החברה מבצעת הערכה מתמשכת בדבר קיומה של שליטה אפקטיבית במושקעת בהתאם לשלושת המרכיבים של שליטה המפורטים בסעיף 7 ל-IFRS10.

בהתאם למבחנים ונסיבות אלו, הקבוצה מאחדת בדוחות הכספיים את CTY על בסיס שליטה אפקטיבית, בין היתר לאור החזקה בחלק משמעותי המסתכם בכ-48.6% מהון המניות וזכויות הצבעה של CTY לתאריך הדיווח, פיזור נרחב של החזקת יתר המניות בידי הציבור, איסור החל על בעלי המניות האחרים להחזיק מעל 30% מהון המניות של CTY מבלי לבצע הצעת רכש כללית, לקבוצה אחוז גבוה במיוחד מכוח ההצבעה המשתתף באסיפות הכלליות המקנה בין היתר את היכולת בעקיפין למנות את מרבית הדירקטורים ובעקיפין את ההנהלה הבכירה. בנוסף, לקבוצה הסכם הצבעה עם בעלי מניות אחרים, ראה באור 24'א.

זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה.

ברכישת זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי הקבוצה ההפרש בין התמורה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שנרכשו נזקף במישרין כקיטון או גידול בהון בסעיף קרן הון מעסקאות עם הזכויות שאינן מקנות שליטה. במימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר גידול או קיטון בהון בגובה ההפרש בין התמורה שהתקבלה בקבוצה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שמומשו בהתחשב גם במימוש מוניטין בגין החברה הבת, אם קיים, וכן בסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר, אם קיימים, בהתאם לירידה בשיעור החזקה בחברה הבת. עלויות עסקה בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה נזקפות אף הן להון.

יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות מאוחדות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות המאוחדות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות המאוחדות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:
- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
  - גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
  - גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנוקפו להון העצמי.
  - מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
  - מכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה.
  - מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת היתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
  - מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או הפסד.

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המטופלות בשטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

כאשר מטבע הפעילות של חברה מוחזקת שונה מזה של החברה, החברה המוחזקת מהווה פעילות חוץ שנתוני דוחותיה הכספיים מתורגמים לצורך הכללתם בדוחות הכספיים של החברה כדלקמן:

(א) נכסים והתחייבויות כולל מוניטין ועודפי עלות מזוהים, תורגמו לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח.

(ב) הכנסות והוצאות לכל התקופות המוצגות בדוח הרווח או הפסד תורגמו לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות; אולם, במקרים בהם חלו תנודות משמעותיות בשערי החליפין או בעסקאות מהותיות מאוד, הכנסות והוצאות תורגמו לפי שערי החליפין כפי שהיו במועד העסקאות עצמן.

(ג) פריטים הוניים תורגמו לפי שער החליפין במועד התהוותם.

(ד) יתרת הרווח תורגמה בהתבסס על יתרת הפתיחה מתורגמת לפי שער החליפין לאותו מועד ותנועות רלבנטיות נוספות במשך התקופה מתורגמות לפי האמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל.

(ה) הפרשי התרגום שנוצרו נקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

הלוואות בין חברות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין, ולפיכך מהוות בחלק מההשקעה בפעילות חוץ, מטופלות כחלק מההשקעה, כאשר הפרשי שער הנובעים מהלוואות אלו נקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

בעת מימוש חלק מפעילות חוץ, שהינה חברה מאוחדת, תוך איבוד שליטה, או בעת מימוש פעילות חוץ המטופלת בשטת השווי המאזני, הרווח או ההפסד המצטבר המתייחס לאותה פעילות חוץ שהוכר ברווח כולל אחר מועבר לדוח רווח או הפסד, ואילו בעת מימוש חלק מפעילות חוץ, שהינה חברה מאוחדת תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום המצטבר שהוכר ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. עסקאות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין בתאריך הדיווח. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים לרווח כולל אחר, נזקפים לדוח רווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ ומוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי הצמדה הנובעים מההתאמה כאמור, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים, נזקפים לדוח רווח או הפסד.

ה. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה מחזור תפעולי של שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ו. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שניזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה.

ז. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה, ושאנם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ח. הפרשה לחובות מסופקים (המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017)

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלות חברות הקבוצה גבייתם מוטלת בספק. כמו כן, בגין יתרות לקוחות שבגינן לא הוכרה הפרשה ספציפית, בכפוף לשיקולי מהותיות מוכרת הפרשה לירידת ערך נוספת המוערכת באופן קבוצתי בהתבסס על מאפייני סיכוני האשראי שלהם. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

המדיניות החשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 מתוארת במסגרת ירידת ערך נכסים פיננסיים, ראה ביאור 2'ט'ב'.

ט. מכשירים פיננסיים

1. ביום 1 בינואר 2018 יישמה הקבוצה לראשונה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 - מכשירים פיננסיים (להלן "התקן"), הקבוצה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה.

2. המדיניות החשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר, 2018 בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. הקבוצה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

1) הקבוצה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

2) הקבוצה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

3) מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר:

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן, כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

בקשר עם מכשירים הוניים מסוימים שאינם מוחזקים למסחר, במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה ביצעה בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי ההוגן אשר אילולא כן היו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים אלה לא ייקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

ב. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. הקבוצה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי האשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

על אף האמור לעיל, הקבוצה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות או נכסים בגין חוזים עם לקוחות שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15, וכן עבור חייבים בגין חכירה שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 16.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה.

ג. גריעת נכסים פיננסיים

הקבוצה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

1. פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
2. הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
3. הקבוצה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

ד. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, הקבוצה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי.

ה. גריעת התחייבויות פיננסיות

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, הקבוצה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים. כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שונים באופן מהותי, בין הקבוצה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין הקבוצה לבין אותו מלווה, הקבוצה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. קזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזוז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזוז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של צדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזוז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

2. נגזרים משובצים

בהתאם להוראות התקן נגזרים המשובצים בנכסים פיננסיים, לא יופרדו מחוזה מארח. חוזים מעורבים אלה יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם לקריטריונים של המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.

כאשר חוזה מארח אינו מקיים את ההגדרה של נכס פיננסי, נגזר משובץ מופרד מהחוזה המארח ומטופל כנגזר כאשר המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החוזה המארח, הנגזר המשובץ מקיים את ההגדרה של נגזר וכן המכשיר המעורב אינו נמדד בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח או הפסד.

הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

3. המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2017 בגין מכשירים פיננסיים הינה כדלקמן:

כל הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד מיידית.

א. נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד כוללים נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר ונכסים פיננסיים המיועדים עם ההכרה הראשונית בהם להיות מוצגים בשווי הוגן עם שינויים בו הנזקפים לדוח רווח או הפסד.

מכשירים פיננסיים נגזרים מסוגים כמוחזקים למסחר למעט כאלה המיועדים לעסקת הגנה. הנגזרים הללו נמדדים בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד.

ב. הלוואות וחייבים והשקעות המוחזקות לפדיון

הלוואות וחייבים הינם נכסים פיננסיים שאינם נגזרים בעלי תשלומים קבועים או הניתנים לקביעה שאינם נסחרים בשוק פעיל. השקעות המוחזקות לפדיון הינן השקעות המוחזרות בתשלומים קבועים במועדי פדיון קבועים שאותן מתעתדת הקבוצה וביכולתה להחזיק בהן עד לפדיון. לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות וחייבים והשקעות מוחזקות לפדיון ("ההשקעות") נמדדות לפי העלות המופחתת בתוספת עלויות עסקה ישירות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. חייבים לזמן קצר מוצגים לפי תנאיהם, בדרך כלל בערכם הנומינלי. לעניין ההכרה בהכנסות ריבית, ראה סעיף כד' להלן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. נכסים פיננסיים זמינים למכירה

נכסים פיננסיים זמינים למכירה הינם נכסים פיננסיים שאינם נגזרים שיועדו כזמינים למכירה או שאינם מסווגים לאחת הקבוצות שלעיל. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים פיננסיים זמינים למכירה נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט בגין ריבית והפרשי שער המתייחסים למכשיר חוב ודיבידנד ממכשיר הוני אשר נזקפים לרווח או הפסד, נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר. במועד גריעת ההשקעה או במקרה של ירידת ערך, הרווח או ההפסד שהצטבר ושהוכר בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר ניזקף לדוח רווח או הפסד. באשר להכרה בהכנסות ריבית ממכשירי חוב ובדיבידנדים ממכשירי הון, ראה סעיף כד' להלן.

ד. קיצוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקוז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקוז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של פשיטת רגל או חדלות פרעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקוז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

ה. התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

הלוואות והתחייבויות אחרות מוכרות לראשונה לפי שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה מיוחסות ישירות, במידה שקיימות (לדוגמה, עלויות גיוס הלוואה). לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות והתחייבויות אחרות, מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי.

ו. נגזרים משובצים

הקבוצה בוחנת את קיומו של נגזר משובץ והצורך בהפרדתו במועד בו היא הופכת להיות לראשונה צד להתקשרות. הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

ז. מניות אוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה מוצגות לפי עלות רכישתן אשר מקוזזת מההון של החברה. כל רכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקפת ישירות להון.

ח. גריעת נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי, ובנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. גרעת התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה):

- פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים בסחורות או שירותים; או
- משוחרר משפטית מההתחייבות.

כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגריעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין העלות הפנקסנית של שתי ההתחייבויות הנ"ל נזקף לדוח רווח או הפסד. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית ולא מוכר רווח או הפסד מההחלפה. בבחינת שינוי התנאים מובאים בחשבון גורמים כמותיים כמו גם גורמים איכותיים.

י. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך בגין נכס פיננסי או קבוצה של הנכסים הפיננסיים הבאים:

1. נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת

הראיה האובייקטיבית לגבי מכשירי חוב, הלוואות וחייבים והשקעות המוחזקות לפדיון המוצגים בעלותם המופחתת קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. סכום ההפסד הנזקף לדוח רווח או הפסד נמדד כהפרש בין היתרה בדוחות הכספיים של הנכס לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית. אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחית. בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

2. נכסים פיננסיים זמינים למכירה

לגבי נכסים פיננסיים זמינים למכירה שהם מכשירים הוניים, הראיה האובייקטיבית כוללת, בין היתר, ירידה משמעותית או מתמשכת בשווי ההוגן של הנכס מתחת לעלותו. הבחינה של ירידה משמעותית או מתמשכת, תלויה בנסיבות בכל תאריך דיווח, כאשר, במסגרת הבחינה, מובאות בחשבון התנודתיות ההיסטורית בשווי ההוגן וכן קיומה של מגמה מתמשכת של ירידה בשווי ההוגן. כאשר קיימת ראיה לירידת ערך, ההפסד המצטבר שנזקף לרווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד. בתקופות עוקבות, ביטול הפסד מירידת ערך נזקף לרווח כולל אחר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור

בהתאם למדיניות ניהול הסיכונים שלה, הקבוצה מבצעת מעת לעת התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי החלפת בסיס הצמדה ומטבע של קרן וריבית (Cross-Currency Swap), חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ, עסקאות החלפת ריבית (IRS) ואופציות, כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בשינויים בשיעורי הריבית ותנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ. הנגזרים הפיננסיים מוצגים בדוח על המצב הכספי כשוטפים או בלתי שוטפים בהתבסס על מועדי המימוש שלהם.

לאחר ההכרה הראשונית, הנגזרים הפיננסיים נמדדים לפי שווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים בגין נגזרים בגינם לא מיישמת החברה חשבונאות גידור נזקפים מיידית לדוח רווח או הפסד.

במועד ההתקשרות, ייעדה הקבוצה ותיעדה חלק מהמכשירים הפיננסיים לצורכי גידור חשבונאי. בחינת אפקטיביות הגידור נעשית על בסיס שוטף בכל תקופת דיווח. עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הישות לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליהן יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של הרווח או ההפסד מהמכשיר המגדר מוכר כרווח כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מיידית בדוח רווח או הפסד. סכומים שנוקפו לרווח כולל אחר מועברים לדוח רווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לדוח רווח או הפסד, או כאשר עסקה חוזיה או התקשרות איתנה כבר לא צפויות להתרחש. כאשר מכשיר הגידור פקע או נמכר, סולק או מומש, או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) הכולל האחר נשארים ברווח (הפסד) הכולל האחר עד למועד בו העסקה החוזיה או ההתקשרות האיתנה מתרחשות.

בהתרת עסקאות גידור, בין אם יועדו כגידור חשבונאי ובין אם לאו, כאשר העסקה כוללת גידור תזרימי מזומנים בגין קרן וריבית, תזרימי המזומנים שנתקבלו או שולמו מסווגים בדוח על תזרימי המזומנים כפעילות מימון בגין התזרימים המייצג את גידור רכיב הריבית. בהתרת עסקאות החלפת ריבית (IRS) תזרימי המזומנים שהתקבלו או שולם מוצג במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת.

גידור השקעה נטו בפעילות חוץ

גידור השקעה נטו בפעילויות חוץ, לרבות גידור של פריט כספי המטופל כחלק מההשקעה נטו, מטופל באופן דומה לגידור תזרימי מזומנים כאמור לעיל. עם מימוש פעילות החוץ מועבר הרווח או הפסד המצטבר שהוכר ברווח או הפסד כולל אחר לרווח או הפסד.

גידור שווי הוגן

שינוי בשווי הוגן של הנגזר (הפריט המגדר) והפריט המגודר מוכרים ברווח או הפסד. כאשר הפריט המגודר נגרע, יתרת ההתאמות של שווי הוגן שטרם הופחתה מוכרת ברווח או הפסד באותו מועד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר. השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשוק פעיל נקבע על ידי מחירי השוק בתאריך הדיווח. בגין השקעות שלהן אין שוק פעיל, השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש בשיטות הערכה. שיטות אלו כוללות התבססות על עסקאות שבוצעו לאחרונה בתנאי שוק, התייחסות לשווי השוק הנוכחי של מכשיר אחר דומה במהותו, היוון תזרימי מזומנים או שיטות הערכה אחרות, למידע נוסף ראה באור 34ב'.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

למידע נוסף בדבר השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי בדבר שווים ההוגן, ראה באור 34ב' ו- ג'.

יב. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת. עלויות רכישה ישירות נקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערורן ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה. בנוסף, סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר מסווגים לדוח רווח או הפסד.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, מכירה הקבוצה ברווח שנוצר במועד הרכישה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

רכישות חברות בנות שאינן צירופי עסקים

במועד רכישת חברות מאוחדות ופעילויות אשר אינן מהוות עסק תמורת הרכישה מוקצית בין הנכסים וההתחייבויות המזוהים בלבד של החברה הנרכשת בהתאם ליחס שוויים ההוגן במועד הרכישה ומבלי לייחס סכום כלשהו למוניטין או למסים נדחים, תוך שיתוף בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, אם קיימים, לפי חלקם בשווי ההוגן בנכסים המזוהים נטו הנ"ל במועד הרכישה. עלויות רכישה ישירות מוכרות כחלק מעלות הרכישה.

יג. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות

השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מוצגות בשיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, השקעות אלו מוצגות בדוח על המצב הכספי לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו לרבות רווח (הפסד) כולל אחר של החברות הכלולות והעסקאות המשותפות. שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת או סיווגן כהשקעות מוחזקות למכירה.

הקבוצה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך.

החברה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנותר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזקת למכירה, ממשיך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני.

במועד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

מוניטין בגין רכישת החברה הכלולה או העסקה המשותפת ובגין עלייה בשיעור ההחזקה בהן נמדד לראשונה כהפרש שבין עלות הרכישה לבין חלק הקבוצה בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים, נטו של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. לאחר ההכרה הראשונית נמדד המוניטין לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת בכללותה. במידה וההפרש הינו שלילי, מכירה הקבוצה ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי ברווח או הפסד.

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור החזקת הקבוצה בהן.

הדוחות הכספיים של החברה, החברות הכלולות והעסקאות המשותפות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית של החברות הכלולות והעסקאות המשותפות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

יד. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או חוכר בחכירה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. עם זאת, כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד לסיום ההקמה או עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין, עלויות הקמה, עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תיכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ועלויות שהתהוו בהשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים, ועל ידי הנהלות חברות הקבוצה שהינן בעלות ידע מקצועי נרחב והכרות מעמיקה עם סוג הנכסים והשווקים בהן פועלת הקבוצה. למידע נוסף ראה באורים 11 ו-12.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

טו. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות לצורך תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב לגבי כל פריט רכוש קבוע משמעותי בנפרד, בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס. שיעור הפחת השנתי של פריטי רכוש קבוע הוא כדלקמן:

	%	
	2	בניינים
	15	כלי רכב
(בעיקר 5%)	2.5-5	ציוד
	6-33	מחשבים ותוכנה, ריהוט, ציוד משרדי ואחר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר מביניהם.

ערך השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים, אם ישנם, מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן פרוספקטיבי. הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

טז. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נכללים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. הנכסים, אשר להערכת הנהלת החברה הינם בעלי אורך חיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם (ראה באור 14) ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על כך שקיימת ירידת ערך בנכס בלתי מוחשי. תקופת הפחתה, שיטת הפחתה וערך השייר בגין נכס בלתי מוחשי עם אורך חיים שימושיים מוגדר נבחנים לפחות אחת לשנה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. חכירות

כמפורט בבאור 2'כט'1 בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 – חכירות (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע חלקי (ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה).

המדיניות החשבונאית שמישמת החל מיום 1 בינואר, 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן:

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

במועד תחילת החכירה, התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

במועד תחילת החכירה, נכס זכות השימוש מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש, למעט נכס המהווה נדל"ן להשקעה, נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36. נכס זכות שימוש המהווה נדל"ן להשקעה נמדד לפי מודל השווי ההוגן.

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

2. הקבוצה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו בתקן:

1. חכירה מימונית - נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לחוכר, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס המוכר נגרע ומוכר נכס פיננסי "חייבים בגין חכירה מימונית" בסכום הערך הנוכחי של תקבולי החכירה. לאחר ההכרה הראשונית, תקבולי החכירה מוקצים בין הכנסות מימון ופרעון של החייבים בגין חכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. חכירה תפעולית - עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס. כאשר הנכס המוכר הינו נדל"ן להשקעה, עלויות אלה יוכרו ברווח והפסד כחלק מהתאמות השווי ההוגן.

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2018 בגין חכירות הינה כדלקמן:

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו ב- IAS 17.

הקבוצה כחוכר - חכירה תפעולית - הסכמי חכירה, בהם לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס, מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר באופן שוטף על פני תקופת החכירה.

הקבוצה כחוכר - חכירה מימונית - נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לקבוצה, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס החכור נמדד בתחילת תקופת החכירה לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החכור או הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. ההתחייבות בגין תשלומי החכירה מוצגת בערך נוכחי. תשלומי החכירה מוקצים בין הוצאות המימון ופרעון של ההתחייבות לפי שיטת הריבית האפקטיבית. הנכס בחכירה מופחת לאורך תקופת החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה כנמוך שבהם.

הקבוצה כמחכיר - חכירה תפעולית - הסכמי חכירה, בהם לא הועברו על ידי הקבוצה באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס המוכר, מסווגים כחכירה תפעולית. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, לגבי נדל"ן להשקעה כחלק מהתאמות השווי ההוגן, מתווספות לעלות הנכס המוכר. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה בדוח רווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

הקבוצה כמחכיר - חכירה מימונית - נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לחוכר, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס המוכר נגרע ומוכר נכס פיננסי "חייבים בגין חכירה מימונית" בסכום הערך הנוכחי של תקבולי החכירה. לאחר ההכרה הראשונית, תקבולי החכירה מוקצים בין הכנסות מימון ופרעון של החייבים בגין חכירה.

יח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הוא הגבוה מבין מחיר המכירה, נטו ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה הפסד מירידת הערך. ביטול הפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת ערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

**באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

הקריטריונים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

**1. מוניטין בגין חברות מאוחדות**

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין שנרכש בצירוף עסקים מוקצה במועד הרכישה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויות להפיק תועלת מצירוף העסקים. הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת סכום בר-ההשבה של יחידה מניבת מזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה מתייחס המוניטין. בנסיבות מסוימות, בבחינת ירידת הערך של המוניטין, סכום בר-ההשבה מותאם בגין ההפרש בין הערך הפנקסני לבין השווי ההוגן של עתודות למסים נדחים. כאשר סכום בר-ההשבה של יחידה מניבת מזומנים נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של יחידה מניבת מזומנים שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות. למידע נוסף, ראה באור 14.

**2. השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות**

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת באם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן ושווי שימוש המחושב בהתבסס על הערכת שווי של תזרימי המזומנים נטו שמפיקה החברה הכלולה והעסקה המשותפת. הפסד כאמור מירידת ערך אינו מוקצה באופן ספציפי למוניטין הכלול בהשקעה ולפיכך בתקופות עוקבות ההפסד ניתן לביטול עד למלוא סכומו במידה שסכום בר-ההשבה של ההשקעה עלה.

**יט. נכסים בלתי שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה**

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמת ודאות גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. נכסים אלה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד בדוח על המצב הכספי, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה.

נדל"ן להשקעה המוצג על פי מודל השווי ההוגן המסווג כנכס המוחזק למכירה בהתאם לאמור לעיל, ממשיך להיות מוצג בהתאם למודל זה ומוצג בדוח על המצב הכספי בנפרד, במסגרת נכסים מוחזקים למכירה.

כאשר החברה האם מחליטה לממש חלק מהחזקתה בחברה מאוחדת כך שלאחר המימוש תישאר לחברה האם החזקה שאינה מקנה שליטה, כל הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לחברה המאוחדת מסווגים כמוחזקים למכירה וחלות הוראות IFRS 5 הרלוונטיות, לרבות הצגה כפעילות שהופסקה.

פעילות שהופסקה הינה פעילות שמומשה או שמסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל והיא מייצגת תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילות שהוא עיקרי ונפרד.

**כ. מסים על ההכנסה**

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או ישירות להון.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו. כל הפחתה והכרה כאמור נזקפות לרווח או הפסד.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

במקרים בהם הקבוצה מחזיקה בחברות נכס (Single asset entities), והאופן שבו הקבוצה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, הקבוצה מכירה במסים נדחים בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים ובמידה ורלוונטי, גם ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של מניות חברת הנכס לבין חלק הקבוצה המחזיקה בנכסים נטו של חברת הנכס בדוחות המאוחדים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד קרוב לוודאי שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת דיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת או בשל מדיניות הקבוצה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

כא. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים ונושאי משרה בקבוצה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות בתמורה למכשירים הוניים (להלן - עסקאות המסולקות במכשירים הוניים), וחלק מהעובדים זכאים להטבות המסולקות במזומן ומחושבות על בסיס עליית ערך מניות חברות הקבוצה (להלן - עסקאות המסולקות במזומן).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים עם עובדים ונושאי משרה נמדדת על-פי השווי ההוגן של המכשירים הוניים שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל הערכה מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים (ראה פרטים בבאור 26) מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). במקרה של אי השלמת תקופת ההבשלה שלא בשל תנאי שוק, ההוצאה המצטברת שהוכרה מוכרת כהכנסה.

כאשר החברה מבצעת שינוי בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים ("שינוי") המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם הניצע, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה, לפי השווי ההוגן הנמדד בסמוך לפני ואחרי השינוי ("ההוצאה הנוספת"). אם השינוי בוצע במהלך תקופת ההבשלה, ההוצאה הנוספת תוכר על פני יתרת תקופת ההבשלה, בעוד אם השינוי ארע לאחר מועד ההבשלה ההוצאה הנוספת תוכר באופן מיידי או על פני תקופת ההבשלה הנוספת, במידה שקיימת.

ביטול הענקה מטופל כאילו הבשילה למועד הביטול וההוצאה שטרם הוכרה מוכרת מיידית. עם זאת, אם הענקה שבטלה מוחלפת בהענקה חדשה, כהענקה תחליפית, שתיהן מטופלות כשינוי תנאי ההענקה המקורית כאמור לעיל.

עסקאות המסולקות במזומן

עלות עסקה המסולקת במזומן נמדדת לפי השווי ההוגן במועד ההענקה באמצעות שימוש במודל הערכה מקובל. השווי ההוגן מוכר כהוצאה על פני תקופת ההבשלה ובמקביל מוכרת התחייבות. ההתחייבות נמדדת מחדש בכל תקופת דיווח לפי השווי ההוגן עד לסילוקה, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד.

כב. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימות מספר תוכניות הטבה לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתכניות הפקדה מוגדרות וכן כתכניות להטבה מוגדרת. לחברות הקבוצה תכניות להפקדה מוגדרת, שלפיהן הקבוצה משלמת תשלומים קבועים מבלי שתהיה לה מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כמו כן, הקבוצה מפעילה תכנית הטבות מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לדיני סיום העסקה במדינות בהן פועלת הקבוצה. בהתאם לדינים אלו, זכאים עובדים לקבל פיצויים בנסיבות מסוימות עם פיטוריהם או עם פרישתם. ככל שרלוונטי ובכפוף למהותיות, ההתחייבות בדוחות הכספיים נאמדת על בסיס הערכה אקטוארית, ראה באור 22.

כג. הכרה בהכנסות

החל מיום 1 בינואר 2018 (מועד היישום לראשונה של IFRS 15) ההכנסות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

עד ליום 31 בדצמבר 2017 (יישום IAS 18) ההכנסות הוכרו בדוח רווח או הפסד כאשר ההכנסות ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

הכנסות משכירות

הכנסות משכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר, וזאת רק כאשר קיימת וודאות לגבי גביית הפרשי שכירות בעתיד. הכנסות השכירות מוצגות בניכוי הפחתת תמריצי חכירה שניתנו לשוכרים בקו ישר על פני תקופת השכירות, באותם המקרים בהם השוכרים הם המוטב העיקרי מהתמריצים.

כד. רווח למניה

הרווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה במספר המניות הרגילות הממוצע המשוקלל שקיים במהלך התקופה. ברווח הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות רק בחישוב הרווח המדולל למניה אם השפעתן מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה מפעילות נמשכת. בנוסף, מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד מימושן, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח הבסיסי והמדולל למניה של אותן חברות מוחזקות, לפי העניין, מוכפל במספר המניות שבידי החברה.

כה. הפרשות

בהתאם ל-IAS 37, הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות IFRIC 21, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

כו. מניות אוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או חברות מאוחדות נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתו לשימוש המיועד או למכירתו והוא כולל נדל"ן להשקעה בפיתוח או פיתוח הדורש פרק זמן ממושך כדי להביאו למצב מכירה. הקבוצה מהונת עלויות אשראי המיוחסות לרכישה ופיתוח של נכסים כשירים.

לגבי נדל"ן להשקעה בפיתוח, המדידה של נכסים אלה הינה בשווי הוגן. הקבוצה מציגה את הוצאות המימון בדוח רווח או הפסד בניכוי מעלויות האשראי שהווננו לנכסים אלו לפני מדידתם בשווי הוגן.

היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, מתחילות הפעולות להכנת הנכס לשימוש המיועד ונגרמו עלויות אשראי ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל מלבד עלויות אשראי ישירות גם עלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

כח. מגזרי פעילות

מגזר פעילות הינו רכיב של הקבוצה העונה על שלושת התנאים הבאים:

1. עוסק בפעילויות עסקיות שמהן הוא עשוי להניב הכנסות ובגינן עשויות להתהוות לו הוצאות, לרבות הכנסות והוצאות המתייחסות לעסקאות בין חברות הקבוצה;
2. תוצאותיו התפעוליות נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, על מנת לקבל החלטות לגבי משאבים שיוקצו לו ועל מנת להעריך את ביצועיו; וכן
3. קיים לגביו מידע כספי נפרד זמין.

כט. גילוי לתקני IFRS חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים:

1. יישום לראשונה של IFRS 16 – חכירות

בחודש ינואר 2016 פורסם על ידי ה-IASB תקן דיווח כספי בינלאומי 16 – חכירות (להלן – "התקן"). התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17 (להלן – "התקן הישן"), את פרשנות מספר 4 של הוועדה לפרשנויות ואת פרשנות מספר 15 של הוועדה המתמדת לפרשנויות. בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. כמתאפשר על פי התקן בחרה החברה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע חלקי. החברה הכירה בהתחייבויות בגין חכירה במועד היישום לראשונה עבור חכירות שסווגו כחכירות תפעוליות בעת יישום התקן הישן. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן לראשונה, מחושבת תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החברה הקיימת במועד יישום התקן לראשונה, כאשר יתרת נכסי זכות השימוש הינם בגובה יתרת ההתחייבויות בגין חכירה. בהתאם לגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי השוואה.

כמו כן, בהתאם להקלה המתאפשרת ביישום לראשונה של התקן, החברה בחרה שלא להכיר ביתרת התחייבות בגין חכירה ויתרת נכס זכות שימוש בגין חכירות אשר למועד היישום לראשונה תקופת החכירה הינה קצרה מ-12 חודשים. חכירות אלו מטופלות כחכירות לטווח קצר.

לפירוט בדבר המדיניות החשבונאית המיושמת החל ממועד האימוץ לראשונה של התקן, ראה באור 2' לעיל.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עיקר ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לחוזי חכירה תפעולית קיימים בהן החברה מהווה חוכר. על פי התקן, כאמור בבאור 2' לעיל, למעט חריגים, מכירה החברה בגין כל חוזה חכירה בה היא מהווה חוכר ביתרת התחייבות כנגד יתרת נכס זכות שימוש וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות התקן הישן לפיו בחוזי חכירה בהן לא הועברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, הוכרו תשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

בגין חוזי החכירה שהוזכרו לעיל נרשמו ביום 1 בינואר 2019, מועד האימוץ לראשונה של התקן, נכסי זכות שימוש כחלק מסעיפי נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך 249 ו-36 מיליון ש"ח, בהתאמה, והתחייבויות בגין חכירות בסך של 285 מיליון ש"ח.

2. יישום לראשונה של IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה

בחדש יוני 2017 פרסם ה-IASB את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות.

הפרשנות מיושמת לראשונה בדוחות הכספיים אלו. ליישום הפרשנות לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

3. תיקון ל- IAS 28 - השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

באוקטובר 2017, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (להלן - התיקון). התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך (כגון הלוואות לקבל או השקעה במניות בכורה) אשר מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או עסקה משותפת, תהיינה כפופות ראשית להוראות IFRS 9 באופן מלא (הן לעניין המדידה והן לעניין ירידות ערך) ולאחר מכן היתרות של אותן זכויות תהיינה כפופות להוראות IAS 28. לאור הוראות התיקון כאמור יישום "שיטת השכבות" כפי שקיבלה ביטוי בהחלטת אכיפה חשבונאית 2-11 של רשות ניירות ערך, איננה רלוונטית עוד.

התיקון מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלו. החברה מיישמת את הוראות התיקון למפרע ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה כפי שיישמה את הוראות IFRS 9.

ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם:

1. תיקונים ל- IFRS 10 ול- IAS 28 בדבר מכירה או העברה של נכסים בין חברה מחזיקה לחברה כלולה או עסקה משותפת שלה

בספטמבר 2014, פרסם ה-IASB תיקונים ל-IFRS 10 ול- IAS 28 (להלן - התיקונים) אשר דנים בטיפול החשבונאי במכירה או העברה של נכסים (נכס, קבוצת נכסים או חברה בת) בין החברה המחזיקה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת שלה.

התיקונים קובעים כי כאשר החברה המחזיקה מאבדת שליטה בחברת בת או בקבוצת נכסים שאינה מהווה עסק בעסקה עם חברה כלולה או עסקה משותפת שלה, יבוטל הרווח באופן חלקי, כך שהרווח שיוכר הוא הרווח בגין המכירה לחיצוניים בלבד. התיקונים מוסיפים כי במקרה בו הזכויות הנותרות בידי החברה המחזיקה מהוות נכס פיננסי כהגדרתו ב- IFRS 9, יוכר הרווח באופן מלא.

אם מדובר באיבוד שליטה בחברת בת או בקבוצת נכסים שמהווה עסק בעסקה עם חברה כלולה או עסקה משותפת שלה, יוכר הרווח באופן מלא.

התיקונים ייושמו בדרך של מכאן ולהבא. מועד התחילה המנדטורי טרם נקבע ע"י ה-IASB, אולם אימוץ מוקדם אפשרי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. IFRS 3 – צירופי עסקים

באוקטובר 2018, פרסם ה-IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה לסייע לחברות בקביעה האם עסקת רכישה תטופל כצירוף עסקים או כעסקת רכישה של נכסים.

התיקון כולל:

- א. הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות.
- ב. השמטת ההתייחסות להערכה האם משתתף שוק יכול להמשיך בהפעלת עסק נרכש באמצעות החלפה של תשומות ותהליכים.
- ג. הנחיות נוספות ודוגמאות אשר יסייעו לחברות להעריך האם תהליכים שנרכשו הינם מהותיים.
- ד. שינוי הגדרת "תפוקה" ו-"עסק" כך שההגדרות יהיו ממוקדות ומצומצמות יותר.
- ה. מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון ייושם עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישה נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

3. תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7 ו- IAS 39

בספטמבר 2019, פרסם ה-IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים ולתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (להלן - התיקון).

לאור שינויים רגולטורים המתרחשים בעולם, לא מעט מדינות שוקלות להחליף את ריביות הבנצ'מרק *IBORs* (*Interbank Offered Rates*) (אשר אחת הדוגמאות הנפוצות לריבית זו הינה ריבית ה-*LIBOR* הנקבעת על ידי בנקים בלונדון) בריבית אלטרנטיבית חסרת סיכון (*RFRs - Risk Free Interest Rates*) אשר מתבססת במידה רבה יותר על נתוני העסקאות הספציפיות. החלפת ה-*IBORs* ב-*RFRs* צפויה לקרות באופן הדרגתי עד תום שנת 2021. רפורמה זו בריביות מובילה לאי-ודאות בכל הקשור למועדים ולסכומים הרלוונטיים לתזרימי מזומנים עתידיים הקשורים הן למכשירים מגדרים והן לפריטים מגודרים, המתבססים על ריבית ה-*IBORs* הקיימת.

לחברה ישנם נגזרים והלוואות בנקאיות עם שיעורי ריבית המתייחסים בעיקר ל-*EURIBOR*, ושפירעונם צפוי לאחר תום שנת 2021. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, הסכומים בספרים של הנגזרים וההלוואות כאמור לעיל, הינם כ-71 מיליון ש"ח וכ-1,873 מיליון ש"ח, בהתאמה. חוזים אלה בגין המכשירים הפיננסיים המצוינים לעיל, לא כוללים התייחסות למצב שבו תוחלף ריבית ה-*IBOR* בריבית אחרת ולכן תתכן אי-ודאות ו/או אי-הסכמה באשר לאופן פירושם של חוזים אלו. בהתאם לכך, יתכן ויידרש משא ומתן לצורך חידוש החוזה בהתאם לריביות החדשות (*RFRs*).

בשלב זה, החברה איננה יכולה להעריך את השפעת הרפורמה, ככל שתשפיע, על המכשירים הפיננסיים השונים המתייחסים ל-*IBORs*.

תחת הוראות התקינה החשבונאית הקיימת לפי *IFRS 9* ו-*IAS 39*, עבור ישויות שיש להן עסקאות גידור כאמור, אי-הודאות השוררת בגין רפורמת הריבית, עלולה להשפיע הן על יכולת הישות להמשיך ולעמוד בדרישות אפקטיביות הגידור עבור עסקאות קיימות והן לעמוד בדרישות הגידור עבור עסקאות עתידיות. על מנת לפתור את חוסר הודאות הקיים בגין רפורמת הריבית, פרסם ה-IASB את התיקון וזאת על מנת לספק הקלות זמניות עבור ישויות המיישמות חשבונאות גידור המתבססת על ריבית ה-*IBORs*. תיקון כאמור הוא שלב ראשון בפריקט אשר יכלול בעתיד גם תיקונים נוספים בהקשר זה.

**באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

התיקון כולל הקלות לעניין יישום מבחני האפקטיביות וחשבונאות הגידור בתקופת המעבר מריבית ה- *IBORs* לריבית חסרת סיכון (*RFRs*). הקלות אלו מניחות כי ריבית הבנצ'מרק המשמשת כבסיס לגידור אינה משתנה וזאת על אף רפורמת הריבית הצפויה. הקלות אלו יהיו בתוקף ללא הגבלת זמן, אלא אם יחול אחד מהאירועים המצוינים בתיקון. התיקון מחייב ישויות גם לתת גילויים ספציפיים לשימוש שנעשה על ידן בהקלות.

התיקון ייושם באופן רטרוספקטיבי החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

החברה מעריכה בשלב זה כי יישום התיקון יאפשר לה להמשיך ולטפל בעסקאות הגידור הרלוונטיות הקיימות כעסקאות גידור חשבונאי.

**באור 3: - מזומנים ושווי מזומנים**

ההרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
מליוני ש"ח	
833	900
750	163
<u>1,583</u>	<u>1,063</u>

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית (1)  
פקדונות לזמן קצר (2)

- היתרות מופקדות בתאגידים בנקאיים ונושאות ריבית בשיעור זניח.
- פקדונות בסך של כ-102 מיליון ש"ח נושאים ריבית בשיעור שנתי של כ-2.93%, כ-55 מיליון ש"ח מהפקדונות נושאים ריבית בשיעור של כ-0.54% בממוצע והיתר בשיעור ריבית זניח.
- מתוך סך המזומנים ושווי מזומנים סך של כ-445 מיליון ש"ח נקוב באירו, כ-202 מיליון ש"ח נקוב דולר קנדי וכ-161 מיליון ש"ח נקוב בריאל ברזילאי.

**באור 4: - פקדונות והלוואות לזמן קצר**

ההרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
מליוני ש"ח	
3	3
3	3
208	28
30	-
<u>238</u>	<u>28</u>
<u>241</u>	<u>31</u>

הלוואות

חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות

פקדונות

מזומנים מוגבלים בתאגידים בנקאיים (1)  
פקדונות חוזי רכישה ואחרים

- סך של כ-64 מיליון קרונות נורבגיות (כ-25 מיליון ש"ח) מזומן מוגבל נושא ריבית של כ-1%.

**באור 5: - לקוחות והכנסות לקבל**

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
מליוני ש"ח	
149	143
149	143

חובות פתוחים, נטו (ראה סעיף ג' ו-ד' להלן)

ב. מתוך סך הלקוחות וההכנסות לקבל כ- 39 מיליוני ש"ח נקובים בזלוטי פולני, כ- 28 מיליוני ש"ח נקובים באירו וכ- 28 מיליוני ש"ח נקובים בריאל ברזילאי.

ג. אין חובות מהותיים של לקוחות בפיגור שלא נכללו במסגרת קבוצת החובות המסופקים.

ד. להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

31 בדצמבר	
2018	2019
מליוני ש"ח	
68	61
15	21
(4)	(9)
(20)	(14)
2	(6)
61	53

יתרה לתחילת השנה  
יתרות שהופרשו במהלך השנה  
סכומים שנפרעו במהלך השנה  
יתרות שנמחקו  
הפרשי תרגום מטבע חוץ  
יתרה לסוף השנה

**באור 6: - חייבים ויתרות חובה**

ההרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
מליוני ש"ח	
64	86
66	62
47	-
27	497
10	19
7	19
114	75
335	758

מוסדות ממשלתיים  
הוצאות מראש  
דיבידנד לקבל מחברה כלולה  
חייבים בגין מימוש נכסים (1)  
ריבית לקבל מעסקאות משותפות  
הלוואות לחברות כלולות  
אחרים

(1) בשנת 2019 היתרה כוללת כ- 122 מיליון דולר קנדי (כ- 324 מיליון ש"ח) תמורה נדחית ממכירת מניות FCR, ראה ביאור 8ה'.

**באור 7: - נכסים והתחייבויות מוחזקים למכירה**

א. הרכב הנכסים המוחזקים למכירה:

<b>31 בדצמבר</b>	
<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>מליוני ש"ח</b>	
834	292
229	202
4	-
<b>1,067</b>	<b>494</b>

נדל"ן להשקעה (\*)  
קרקעות  
אחר

(\*) יתרת נכסים מוחזקים למכירה מורכבת בעיקר מנכסים מניבים ב-ATR אשר אינם מהווים נכסי ליבה.

ב. התחייבויות מיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה ב-ATR כוללות בעיקר עתודה למסים.

**באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות**

א. הרכב ההשקעה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (כולל הפרשים מקוריים)

31 בדצמבר		
2018	2019	
מליוני ש"ח		
1,327	1,150	עסקאות משותפות (1)
4,826	76	חברות כלולות (2)
6,153	1,226	
345	334	הלוואות (3)
6,498	1,560	

- (1) כולל, בין היתר, השקעה בעסקאות משותפות המנהלות, מתפעלות ומפתחות נדל"ן מניב ואשר לתאריך הדיווח כולל סך של 716 מיליון ש"ח בצ'כיה (2018 - 764 מיליון ש"ח), סך של 206 מיליון ש"ח בשבדיה (2018 - 276 מיליון ש"ח), סך של 191 מיליון ש"ח בארה"ב (2018 - 281 מיליון ש"ח) וסך של 37 מיליון ש"ח בקנדה.
- (2) בשנת 2018, כולל בעיקר השקעה ב FCR בסך של כ- 1,719 מיליון דולר קנדי (4,731 מיליון ש"ח), לפרטים בדבר מכירת מניות FCR בשנת 2019 ולאחר תאריך הדיווח, ראה סעיף ה' להלן.
- (3) כולל בעיקר הלוואה בסך של כ- 75 מיליון אירו (כ- 290 מיליון ש"ח) אשר נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6% לפרעון בינואר 2023 וכן הלוואה בסך של כ- 13 מיליון דולר קנדי (כ- 35 מיליון ש"ח) אשר נושאת ריבית שנתית קבועה של 5% לפרעון בנובמבר 2028.

ב. חלק הקבוצה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני כולל הפחתות הפרשים מקוריים (בהתאם לשיעור ההחזקה בהן בתקופה):  
 עסקאות משותפות -

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מליוני ש"ח			
36	125	47	עסקאות משותפות
398	264	(10)	חברות כלולות (1)
434	389	37	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

- (1) בשנים 2018 ו- 2017, כולל בעיקר רווח מ- FCR של כ- 298 מיליון ש"ח וכ- 402 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים בדבר מכירת מניות FCR בשנת 2019, ראה סעיף ה' להלן.
- (2) בשנים 2017-2019 לא היו רכיבי רווח כולל אחר בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני.

**באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

מידע נוסף בגין השקעות בחברות מוחזקות

ג. השקעה ב-ATR (חברה מאוחדת)

1. ליום 31 בדצמבר, 2019, מחזיקה החברה בכ-60.1% מהון המניות וזכויות ההצבעה של ATR (בכ-59.9% בדילול מלא). מניות ATR רשומות למסחר בבורסת וינה ובבורסת ה-Euronext באמסטרדם. ליום 31 בדצמבר, 2019 מחיר מניית ATR הינו 3.45 אירו ול-ATR כ-378.2 מליון מניות מונפקות.

להלן הערך בספרי החברה ושווי השוק של ATR:

31 בדצמבר 2018		31 בדצמבר 2019		
שווי שוק	שווי מאזני	שווי שוק	שווי מאזני	
מליוני ש"ח				
3,150	4,503	3,040	4,005	מניות

2. מידע כספי תמציתי של ATR לפי תקני IFRS:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי -

31 בדצמבר		
2018	2019	
מליוני ש"ח		
490	1,056	נכסים שוטפים
13,643	11,371	נכסים לא שוטפים
(673)	(885)	התחייבויות שוטפות
(5,888)	(4,801)	התחייבויות לא שוטפות (*)
7,572	6,741	נכסים, נטו
		מיוחס ל-
4,503	4,005	בעלי מניות החברה
3,069	2,736	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,572	6,741	
122	107	(*) כולל הפרשים מקוריים

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרווח הכולל -

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מליוני ש"ח			
1,060	1,029	969	הכנסות
398	291	344	רווח נקי (*)
65	(31)	(43)	רווח (הפסד) כולל אחר
463	260	301	רווח כולל
			מיוחס ל:
274	155	180	בעלי מניות החברה
189	105	121	זכויות שאינן מקנות שליטה
463	260	301	
252	267	162	דיבידנד והחזר השקעה לזכויות שאינן מקנות שליטה

(\*) כולל הפחתת הפרשים מקוריים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	
מליוני ש"ח		
245	380	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(837)	638	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
454	(668)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(4)	4	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(142)	354	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים -

3. כתבי אופציה של ATR הקיימים ליום 31 בדצמבר, 2019:

כמות כתבי אופציה (באלפים *)	שנת הפקיעה	תוספת מימוש למניה	סדרה
1,233	2020-2023	4.37 אירו	אופציות לעובדים ומנהלים ב-ATR (תוכנית (2013)

(\*) ליום 31 בדצמבר, 2019, כל כתבי האופציות צברו את הוותק המינימלי הדרוש להקניית זכות למימושם; היתרה כוללת כתבי אופציה שהוענקו לסגן יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל של החברה המכהן גם כיו"ר דירקטוריון ATR.



**באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

4. ל-ATR תוכנית תגמול למנהלים ועובדי מפתח בכירים, במסגרתה מוענקות זכויות להקצאת מניות ATR (להלן "זכויות להקצאת מניות") אשר תובשלנה בשנים 2021-2022. נכון לתאריך הדיווח, קיימות סך של 349 אלפי זכויות להקצאת מניות. בנוסף, ל-ATR תכנית להקצאת יחידות נדחות (DSU) לדירקטורים חלף שכה, הניתנות להמרה למניות רגילות של ATR. נכון לתאריך הדיווח, קיימות סך של כ-126 אלפי יחידות נדחות (DSU). כמו כן, כחלק מהסכם העסקתו, מנכ"ל ATR זכאי למניות בשווי של 240 אלפי אירו המוענקות ב-4 מנות. ליום 31 בדצמבר, 2019, הוקצו למנכ"ל ATR כ-49 אלפי מניות, ונותרו להקצאה מניות בשווי של 60 אלפי אירו.

5. לעניין תביעות משפטיות שהוגשו כנגד ATR, ראה באור 24ד'2.

מידע נוסף בגין השקעות בחברות מוחזקות

ד. פעילות שהופסקה - השקעה ב-EQY

בחודש נובמבר 2016 התקשרה EQY בהסכם מיזוג עם חברת REG שהינה קרן להשקעות מקרקעין (REIT) אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר ב-NYSE. EQY מוזהגה עם ולתוך REG כך ש-REG הינה החברה השורדת במיזוג. ביום 1 במרס, 2017 הושלם המיזוג (להלן- מועד השלמת המיזוג) והחברה החזיקה בכ-13.2% מהחברה הממוזגת. החל ממועד השלמת המיזוג חדלה החברה לאחד את EQY בדוחותיה הכספיים. כתוצאה מאובדן השליטה, הקבוצה הכירה ברבעון הראשון לשנת 2017 בגידול בהון בסך של כ-676 מליון ש"ח וברווח בסך של כ-114 מליון ש"ח (בניכוי השפעת המס). הרווח האמור, כולל הפסד בסך של כ-562 מליון ש"ח שסווג מחדש לרווח או הפסד בגין מימוש קרנות הון (בעיקר מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ).

תוצאות הפעילות של EQY לשנת 2017 עד למועד השלמת המיזוג (1 במרס, 2017), מוצגות בדוח רווח או הפסד בסעיף רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו, נטו.

במהלך שנת 2018, מכרו חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה את כלל החזקותיהן במניות חברת REG, בתמורה כוללת של כ-1.1 מיליארד דולר ארה"ב (כ-3.9 מיליארד ש"ח). במהלך שנת 2018 הכירה הקבוצה בהפסד מהשקעה במניות של REG בסך של כ-613 מליון ש"ח (לפני השפעת המס), הנובע מירידה בשווי המניה של REG. מניות REG שהוחזקו על ידי החברה הוצגו בדוחות הכספיים כנכס פיננסי זמין למכירה, עד ליום 31 בדצמבר 2017, והחל מה-1 בינואר 2018 ועד למכירת כלל המניות, כנכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בעקבות אימוץ IFRS 9.

ה. פעילות שהופסקה - השקעה ב-FCR

ביום 2 במרס 2017 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה עם סינדיקציה של חתמים בהסכם למכירת 9 מליון מניות FCR, שהיוו כ-3.7% מהון המניות של FCR. המכירה הושלמה ביום 22 במרס, 2017 והחברה החזיקה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) בכ-79.6 מליון מניות FCR שהיוו כ-32.7% מהון מניותיה ומזכויות ההצבעה של FCR נכון לאותו מועד. כתוצאה מהמכירה, הגיעה החברה למסקנה כי לא קיימת לה עוד שליטה אפקטיבית ב-FCR, ולכן, החל מאותו מועד חדלה החברה מלאחד את FCR בדוחותיה הכספיים והחלה לטפל ביתרת ההשקעה כחברה כלולה לפי שיטת השווי המאזני. במועד איבוד השליטה, מדדה החברה מחדש את יתרת השקעתה ב-FCR לפי השווי ההוגן בהתבסס על מחיר השוק של FCR בבורסה באותו מועד.

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

כתוצאה מאובדן השליטה ב-FCR, הכירה הקבוצה ברבעון הראשון לשנת 2017 בגידול בהון בסך של כ-479 מיליון ש"ח והפסד בדוח רווח או הפסד בסך של כ-1,016 מיליון ש"ח. ההפסד האמור, כולל הפסד מסיווג קרנות הון (בעיקר סך של כ-1,495 מיליון ש"ח מהפרשי תרגום של פעילויות חוץ) שנצברו בעבר לדוח רווח או הפסד. כמו כן, תוצאות הפעולות של FCR לשנת 2017 עד למועד איבוד השליטה (22 במרס, 2017), לרבות התוצאות בגין מכירת המניות הוצגו בדוח רווח או הפסד בסעיף רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו, נטו.

בחדש אפריל 2019 השלימו החברה וחברה בת בבעלותה המלאה ("חברת הבת") הסכמים למכירת 58 מיליון מניות FCR, אשר החברה החזיקה לאותו מועד בכ-31.3% מהון מניותיה (מתוך כ-80 מיליון מניות שהיו בבעלות החברה), בתמורה כוללת של כ-1,195 מיליון דולר קנדי (כ-3.2 מיליארד ש"ח), כאשר סכום של כ-226 מיליון דולר קנדי (כ-0.6 מיליארד ש"ח) תשולם בתקופה של עד שנה מסגירת העסקה. עד למועד אישור הדוחות התקבלו כ-104 מיליון דולר קנדי מתוך התמורה הנדחית.

לאחר השלמת המכירה החזיקה החברה (באמצעות חברת הבת) בכ-21.6 מיליון מניות FCR, שהיוו באותו מועד כ-9.9% מהון מניותיה ומזכויות ההצבעה של FCR.

כתוצאה מהמכירה החברה רשמה הפסד של כ-345 מיליון ש"ח בסעיף הוצאות אחרות. הפסד זה כולל הפסד ממימוש קרנות הון (בעיקר מהפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ) בסך של כ-73 מיליון ש"ח. כמו כן, רשמה החברה הוצאות מסים בסך של כ-255 מיליון ש"ח. בסך הכל החברה הכירה בקיטון בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה בהיקף של כ-527 מיליון ש"ח.

כמו כן, כתוצאה מהמכירה, הגיעה החברה למסקנה כי לא קיימת לה עוד השפעה מהותית ב-FCR, ולכן, החל ממועד השלמת העסקה המלאה, מניות FCR אשר נותרו בידי החברה כאמור, הוצגו בדוחותיה הכספיים כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר תאריך הדיווח, החברה מכרה את כל יתרת החזקותיה במניות FCR, ראה באור 37 להלן.

1. השקעה ב-CTY (מאוחדת)

1. ליום 31 בדצמבר, 2019 מחזיקה החברה בכ-48.6% מהון המניות וזכויות ההצבעה של CTY (כ-48.6% בדילול מלא). מניות CTY רשומות למסחר בבורסת הלסינקי שבפינלנד. ליום 31 בדצמבר, 2019 מחיר מניית CTY הינו 9.37 אירו ול-CTY כ-178 מיליון מניות מונפקות. בחדש מרס, 2019, ביצעה CTY איחוד מניות ('Reverse share split') ביחס של 1:5 כך שמספר מניותיה באותו מועד הופחת מכ-890 מיליון מניות לכ-178 מיליון מניות.

החברה מאחדת את CTY בדוחות הכספיים על אף ששיעור ההחזקה בזכויות ההצבעה הפוטנציאליות ב-CTY נמוך מ-50%, בשל שליטה אפקטיבית ב-CTY, ראה באור ג'. הערך בספרי החברה ושווי השוק של ההשקעה ב-CTY:

31 בדצמבר 2018		31 בדצמבר 2019		
שווי שוק	שווי מאזני	שווי שוק	שווי מאזני	
מליוני ש"ח				
2,992	4,341	3,142	3,718	מניות

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

2. מידע כספי תמציתי של CTY לפי תקני IFRS:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי -

31 בדצמבר		
2018	2019	
מליוני ש"ח		
576	288	נכסים שוטפים
19,262	17,483	נכסים לא שוטפים
(1,110)	(1,141)	התחייבויות שוטפות
(9,764)	(7,612)	התחייבויות לא שוטפות
<u>8,964</u>	<u>9,018</u>	נכסים, נטו
		מיוחס ל:
4,341	3,718	בעלי מניות החברה
4,623	5,300	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>8,964</u>	<u>9,018</u>	

מידע כספי תמציתי על הרווח (הפסד) הכולל -

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מליוני ש"ח			
1,373	1,342	1,235	הכנסות
354	71	40	רווח נקי
(312)	(89)	(16)	הפסד כולל אחר
42	(18)	24	סה"כ רווח (הפסד) כולל
			מיוחס ל:
19	(8)	9	בעלי מניות החברה
23	(10)	15	זכויות שאינן מקנות שליטה
42	(18)	24	
<u>262</u>	<u>262</u>	<u>237</u>	דיבידנד והחזר השקעה לזכויות שאינן מקנות שליטה

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים -

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מליוני ש"ח			
605	406	541	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
71	(335)	(137)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(694)	(61)	(392)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(4)	(4)	(1)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(22)	6	11	

3. החל משנת 2015 אישר דירקטוריון CTY מספר תכניות תגמול ביחידות מניה חסומות (RSU's) למנהלים ועובדים בהיקף של עד 1,140 אלפי מניות (מספר המניות מתואם לאחר איחוד המניות שבוצע, ראה סעיף 1 לעיל) אשר ישולמו לניצעים בעיקר במניות וחלקן במזומן בהתקיים עמידה ביעדים מסויימים. נכון לתאריך הדיווח במסגרת התכניות הללו הוקצו כ-475 אלפי מניות.

בנוסף, בחודש דצמבר 2018 אישר דירקטוריון CTY תכנית תגמול ביחידות מניה חסומות (RSU's) בהיקף של עד 120 אלפי RSU's למנכ"ל CTY, על פני תקופת הבשלה של שלוש שנים ואשר ישולם לניצע בחלקו במניות ובחלקו במזומן. במסגרת תכנית זו ניתן להקצות RSU's עד סוף שנת 2021. עד לתאריך הדיווח הוקצו 40 אלפי מניות במסגרת התוכנית.

4. ביום 22 בנובמבר 2019, הנפיקה CTY 350 מיליון אירו של אגרות חוב היברידיות (להלן: "ניירות הערך"). ניירות הערך מטופלים כהון בדוחותיה הכספיים המאוחדים של CTY הנערכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS). ניירות הערך אינם מובטחים והינם נחותים לעומת חובות אחרים למעט להון המניות. כמו כן, ניירות הערך אינם מקנים לבעליהם זכויות של בעל מניות, ואינם מדללים את בעלי המניות הקיימים. ניירות הערך נושאים ריבית קבועה של כ- 4.5% לשנה עד לתאריך 22 בפברואר 2025 ולאחר מכן, הריבית תתעדכן בכל חמש שנים. באפשרות CTY להחליט לדחות את מועד תשלום הריבית השנתי כל עוד היא לא מחלקת דיבידנד או כל הון אחר לבעלי מניותיה. לניירות הערך אין מועד פירעון, אך CTY יכולה לפרוע אותן לאחר חמש שנים מיום הנפקתן ובכל מועד תשלום ריבית לאחר מכן.

ז. החוקים הקיימים בחלק ממדינות מושבן של החברות המוחזקות, מעמידים תניות מקובלות מסויימות לגבי תשלומי דיבידנדים, ריבית וחלוקות אחרות לבעלי מניות על ידי החברות המוחזקות. תניות אלו כוללות, בין היתר, יתרה מספקת של רווחים צבורים או קיומה של יכולת פרעון, כתנאי לביצוע חלוקות. ליום 31 בדצמבר, 2019 הקבוצה אינה רואה בתניות מקובלות אלו כמגבלה משמעותית.

ח. לגבי שעבוד חלק ממניות החברות המוחזקות להבטחת התחייבויות הקבוצה, ראה באור 27.

**באור 9: - השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה**  
ההרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
מליוני ש"ח	
17	17
42	26
41	61
100	104
3	3
97	101

הלוואות לשותפים בנכסים בפיתוח ולאחרים  
פקדונות אחרים לזמן ארוך  
שוכרים ואחרים  
בניכוי - חלויות שוטפות

**באור 10: - נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

31 בדצמבר	
2018	2019
מליוני ש"ח	
58	54
-	803
139	127
197	984
58	328
139	656
197	984

מניות סחירות באירופה (1)  
מניות סחירות בקנדה (1) (4)  
יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות (2)

מוצג בזמן קצר  
מוצג בזמן ארוך

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

97	435
12	15
-	13
43	55
-	73
69	69
221	660

מניות סחירות בארה"ב (1)  
מניות סחירות בישראל (1)  
אגרות חוב סחירות בישראל (1)  
אגרות חוב להמרה סחירות בישראל (1)  
הלוואה המירה באירופה (3)  
יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות (2)

- מוצגות בשווי הוגן המתבסס על מחירים מצוטטים בשווקים פעילים (רמה 1 במדרג השווי הוגן).
- קרנות השקעות בנדל"ן, בעיקר בהודו וברזיל, מוצגות בשווי הוגן הנקבע בהתאם לשווי הנכסי הנקי (NAV).
- הלוואה שניתנה לצד שלישי הכוללת אופציה להמרת הלוואה עבור זכויות השליטה במיזם עתידי. השווי הוגן של הלוואה נמדד על ידי שימוש בתזרים מזומנים חזוי (DCF), שוויה של אופציית ההמרה נמדד תוך שימוש במודל Black-Scholes (רמה 3 במדרג השווי הוגן).
- השקעה במניות FCR אשר נמכרו לאחר תאריך הדיווח תמורת כ-771 מיליון ש"ח, ראה באור 8ה.

**באור 11: - נדל"ן להשקעה**

א. התנועה:

<b>31 בדצמבר</b>		
<b>2018</b>	<b>2019</b>	
<b>מליוני ש"ח</b>		
32,847	36,506	יתרה ליום 1 בינואר
4,045	1,522	רכישות ותוספות
-	86	העברה נטו מנדל"ן להשקעה בפיתוח מימושים
(1,197)	(1,556)	השפעת האימוץ לראשונה של IFRS 16
-	249	עליית ערך, נטו
198	305	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
613	(3,275)	
<b>36,506</b>	<b>33,837</b>	יתרה ליום 31 בדצמבר
כולל:		
35,672	33,545	נדל"ן להשקעה
834	292	נכסים מוחזקים למכירה (באור 7)
<b>36,506</b>	<b>33,837</b>	

ב. נדל"ן להשקעה כולל בעיקר מרכזים מסחריים ושטחי מסחר אחרים, לרבות פרויקטים הנמצאים בתהליך פיתוח מחדש והרחבות. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע על-פי הערכות שווי שבוצעו בעיקר על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך (כ-95.9% לתאריך הדיווח ו-96.2% במהלך שנת 2019 - במונחי שווי הוגן), כמו גם על-ידי הנהלות חברות הקבוצה. השווי ההוגן נקבע לפי תנאי השוק נכון לתאריך הדיווח, בין היתר, בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן מסוג דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות הקבוצה, וכן בהתבסס על שיטות להערכות שווי כגון שיטת ההכנסה (Direct Income Capitalization) ושיטת היוון תזרימי מזומנים (Discounted Cash Flows) זאת בהתאם לכללי הערכה בינלאומיים (IVS) שפורסמו על-ידי International Valuation Standards Committee (IVSC) או על-פי כללי ההערכה שפורסמו על-ידי Royal Institution of Chartered Surveyors ("The Red Book"), כמו גם בהתאם לכללי הערכות שווי מקומיים באזורי הפעילות של הקבוצה. הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה שהוערך בשיטת ההכנסה או בשיטת היוון תזרימי מזומנים מתבססות על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים מחוזי שכירות קיימים בהתחשב בסיכון המובנה שלהם תוך שימוש באומדנים בגין חידושי חוזים וחוזי שכירות פוטנציאליים. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעורי היוון שנקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס וטיב השוכרים.

הנדל"ן להשקעה נמדד לפי רמה 3 במידרג השווי ההוגן. לא היו העברות של נדל"ן להשקעה מרמה 3 ואל רמה 3 בשנת 2019.

**באור 11: - נדל"ן להשקעה (המשך)**

ג. להלן שיעורי היוון (Cap Rates) הממוצעים ודמי השכירות החודשיים הממוצעים למ"ר ששימשו במסגרת הערכות השווי, בגין הנכסים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

מרכז ומזרח אירופה (*)					שיעורי היוון ממוצעים
צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה (*)	ישראל	ברזיל	ארה"ב	
%					
5.4	6.6	6.6	6.8	4.8	31 בדצמבר 2019
5.4	6.4	6.9	7.7	4.6	31 בדצמבר 2018
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (שווי שוק)					
אירו	אירו	ש"ח	ריאל ברזילאי	דולר אמריקאי	
27	16	141	75	47	31 בדצמבר 2019
26	15	137	71	41	31 בדצמבר 2018

(\* דמי השכירות הממוצעים כמקובל בשווקים אלה אינם כוללים דמי ניהול.)

להלן ניתוח רגישות של השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (השפעה על רווח (הפסד) לפני מס) לפרמטרים העיקריים ששימשו בהערכות השווי, בגין הנכסים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה במאוחד:

מרכז ומזרח אירופה					31 בדצמבר, 2019
צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב	
מליוני ש"ח					
(685)	(367)	(117)	(62)	(50)	עליה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור היוון
751	399	126	67	56	ירידה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור היוון
774	473	160	172	50	גידול של 5% בהכנסה תפעולית נטו מהשכרת מבנים (NOI)
1,025	570	168	94	75	גידול של 5% בדמי השכירות הממוצעים בשוק

ד. אשר לשעבודים, ראה באור 27.

באור 12: - נדל"ן להשקעה בפיתוח

א. התנועה וההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
מליוני ש"ח		
1,907	2,194	יתרה לתחילת השנה
322	575	תוספות במשך השנה
-	(86)	העברה נטו לנדל"ן להשקעה
(5)	(116)	גריעות במשך השנה
(84)	(141)	ירידת ערך, נטו
54	(193)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>2,194</u>	<u>2,233</u>	יתרה לסוף השנה
		הרכב:
229	202	קרקעות מוחזקות למכירה (באור 7)
1,235	1,051	קרקעות לפיתוח עתידי
730	980	נדל"ן להשקעה בפיתוח
<u>2,194</u>	<u>2,233</u>	

ב. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח הכולל מרכזים מסחריים ושטחי מסחר אחרים, נקבע לפי תנאי השוק הקיימים לתאריך הדיווח, בשיטת החילוץ (Residual Method) וזאת בהתבסס על היוון תזרימי המזומנים הצפויים מהנכס (DCF). השווי ההוגן נקבע על-ידי הנהלות חברות הקבוצה ומעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. אומדן השווי ההוגן מתבסס על תזרימי מזומנים הצפויים מהנכס כפרויקט מוגמר, תוך שימוש בשיעורי היוון המביאים בחשבון את הסיכון המובנה בנכס, לרבות סיכון הקמה וסיכון השכרה, אשר גבוהים משיעורי ההיוון המשמשים בהערכת שווי נכסים מניבים גמורים. יתרת אומדן העלויות להשלמת הפרויקט מקוזת משווי הפרויקט המוגמר כאמור לעיל.

קרקעות לפיתוח עתידי נמדדות בשווי ההוגן תוך שימוש בין היתר בשיטת ההשוואה (כ-49.3% במונחי שווי הוגן). ביישום שיטת ההשוואה, מסתמכים מעריכי השווי והנהלות חברות הקבוצה על מחירי שוק של נכסים דומים תוך ביצוע ההתאמות הדרושות (כגון מיקום וגודל), ככל שמידע זה זמין. אולם, כאשר מידע כאמור אינו זמין, הקבוצה מיישמת שיטות הערכה מקובלות (בעיקר שיטת החילוץ), בהתבסס על התשואות בשוק תוך ביצוע התאמות נדרשות לפי העניין.

הנדל"ן להשקעה בפיתוח והקרקעות נמדדים לפי רמה 3 במידרג השווי ההוגן. לא היו העברות של נדל"ן להשקעה בפיתוח וקרקעות מרמה 3 ואל רמה 3 בשנת 2019.

ליום 31 בדצמבר, 2019 כ-74.9% (במונחי שווי הוגן) מהנדל"ן להשקעה בפיתוח והקרקעות הוערכו על ידי מעריכי שווי חיצוניים (כ-79.7% במהלך שנת 2019) והיתר הוערך על ידי הנהלת הקבוצה תוך שימוש בשיטות הערכה מקובלות, בין היתר בהתבסס על נתוני שוק שהתקבלו ממעריכי שווי חיצוניים.

ג. בשנת 2019 עלויות מקרקעין בפיתוח כוללות הוצאות מימון בסך של כ-13 מליון ש"ח (בשנת 2018 - כ-10 מליון ש"ח).



**באור 12: - נדל"ן להשקעה בפיתוח (המשך)**

ד. ניתוח רגישות של השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח, למעט לגבי פרויקטים וקרקות אשר אינם בעלי השפעה מהותית לדוחות הכספיים (השפעה על רווח (הפסד) לפני מס):

מרכז ומזרח (אירופה*)			צפון אירופה	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
<b>31 בדצמבר 2019</b>				
(2)	(47)	(25)		גידול של 5% בעלות הצפויה של הפרוייקט
3	17	58		גידול של 5% בהכנסה תפעולית חזויה נטו, מהשכרת מבנים (NOI חזוי)
(3)	(10)	(53)		עלייה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון
4	10	58		ירידה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון
-	17	-		גידול של 5% במחיר מכירה למ"ר

(\* כולל נכסים בפיתוח מחדש.

ה. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

**באור 13: - רכוש קבוע, נטו**

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
מיליוני ש"ח		
48	43	מבנים
74	67	תוכנות, מחשוב וציוד משרדי
-	34	נכסי זכות שימוש
47	51	אחרים (בעיקר שיפורים במושכר)
169	195	

ב. בקשר להוצאות הפחת שהוכרו בדוח רווח או הפסד בגין הפחתת הרכוש הקבוע, ראה באור 30.

ג. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

**באור 14: - נכסים בלתי מוחשיים, נטו**

ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
מיליוני ש"ח		
625	568	מוניטין (1) (2)
61	54	שווי מיוחס לנכסים מנוהלים וחכורים (3)
2	-	אחר
688	622	

**באור 14: - נכסים בלתי מוחשיים, נטו (המשך)**

- (1) המוניטין ליום 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 מיוחס לנכסים בנורבגיה. להלן תנועה במוניטין לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019:

מליוני ש"ח	
625	יתרה לתחילת השנה
(57)	הפרשי תרגום דוחות כספיים
<u>568</u>	יתרה לסוף שנה

- (2) יתרת המוניטין כוללת את המוניטין מרכישת נכסים בנורבגיה על-ידי CTY במהלך שנת 2015. המוניטין יוחס ליחידות מניבות מזומנים אשר לגבי כל אחת מהן נבחן סכום בר השבה לתאריך הדיווח.

- (3) סכום המיוחס לנכסים שהוכרו במסגרת צירוף העסקים במסגרת רכישת הנכסים בנורבגיה בשוויים ההוגן, בגין נכסים מניבים בבעלות צד שלישי אשר מנוהלים על ידי הקבוצה וכן בגין נכסים החכורים בחכירה מימונית בידי הקבוצה.

**באור 15: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים**

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר 2019*	בסיס הצמדה	
2018	2019			
מליוני ש"ח		%		
266	2	0.4	אירו	אשראי מתאגידים בנקאיים:
4	-	-	קרונה נורבגית	
250	250	0.9	ש"ח לא צמוד	אשראי ממוסדות פיננסיים אחרים:
335	261	0.2	אירו	
418	241	0.1	קרונה שבדית	
<u>1,273</u>	<u>754</u>			סך הכל אשראי לזמן קצר
				(* בריבית משתנה

- ב. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

**באור 16: - חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות**

ההרכב:

31 בדצמבר		באור	
2018	2019		
מליוני ש"ח			
821	1,288	19	חלויות שוטפות של אגרות חוב
474	36	20	חלויות שוטפות של התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ואחרים
<u>1,295</u>	<u>1,324</u>		

**באור 17: - ספקים ונותני שירותים**

ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
מליוני ש"ח		
99	83	חובות פתוחים והוצאות לשלם
13	10	המחאות לפרעון
<u>112</u>	<u>93</u>	

**באור 18: - זכאים ויתרות זכות**

ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
מליוני ש"ח		
231	153	ריבית לשלם
46	57	מוסדות ממשלתיים
165	158	הכנסות מראש ופקדונות משוכרים
63	57	עובדים
41	64	הפרשות אחרות (כולל להליכים משפטיים)
260	186	הוצאות לשלם
73	75	דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
23	66	זכאים אחרים
<u>902</u>	<u>816</u>	

(1) מתוך סך יתרת הזכאים ויתרות זכות סך של כ- 350 מיליון ש"ח נקוב באירו, כ- 205 מיליון ש"ח נקוב בש"ח לא צמוד וכ- 69 מיליון ש"ח נקוב בזלוטי פולני.

באור 19: - אגרות חוב

א. ההרכב:

יתרה בדוחות		ריבית אפקטיבית %	ריבית נקובה %	יתרת הערך הנקוב מליוני ש"ח	בסיס הצמדה	סעיף	
31 בדצמבר 2018	2019						
2,018	592	5.02	5.10	495	מדד		אגרות חוב (סדרה ד')
215	-	5.76	6.50	-	מדד		אגרות חוב (סדרה י')
2,579	1,351	4.35	5.35	1,258	מדד	ב'3	אגרות חוב (סדרה יא')
3,027	3,026	3.67	4.00	2,958	מדד	ב'2	אגרות חוב (סדרה יב')
1,819	1,826	2.90	2.78	1,801	מדד	ב'1	אגרות חוב (סדרה יג')
9,658	6,795						סה"כ בחברה (*)

החברה:

חברות מאוחדות:

6,463	5,123	2.27	2.19	5,161	אירו	ג'	אגרות חוב של CTY
986	899	3.41	3.40	904	קרונה נורבגית	ג'	אגרות חוב של CTY
538	137	3.10	3.10	138	קרונה נורבגית (**)	ג'	אגרות חוב של CTY
3,829	3,451	3.57	3.47	3,458	אירו	ד'	אגרות חוב של ATR
21,474	16,405						
821	1,288						בניכוי - חלויות שוטפות של אגרות חוב
20,653	15,117						

(\*) לעניין עסקאות SWAP להחלפת בסיס הצמדה ומטבעות של חלק מאגרות החוב, ראה באור 34ג'.  
 (\*\*) בריבית משתנה.

מועדי הפירעון

31 בדצמבר 2019							בסיס הצמדה
שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית והלאה	סה"כ	
479	430	558	769	829	3,730	6,795	ש"ח צמוד מדד
809	-	2,770	-	1,347	3,648	8,574	אירו
-	137	-	-	-	899	1,036	קרונה נורווגית
1,288	567	3,328	769	2,176	8,277	16,405	

באור 19: - אגרות חוב (המשך)

ב. מידע נוסף לגבי אגרות החוב בחברה:

1. לחברה אגרות חוב (סדרה יג') במחזור אשר בגינן התחייבה החברה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 800 מליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 400 מליון דולר ארה"ב במשך רבעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של החברה לא יעלה על 75% במשך שלושה רבעונים רצופים וכן דירוג אגרות החוב ברבעון האחרון מבין הרבעונים האמורים נמוך מדירוג ilBBB של S&P Maalot ודירוג Baa3il של מידרוג. אף על פי כן, במקרה של אי עמידה באיזו מאמות המידה המפורטות לעיל, החברה תהיה רשאית להעמיד בטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') חלף אמות המידה כאמור. בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יג') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, במקרה של העמדה לפרעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפרעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה מגוף פיננסי בהיקף של 10% (בגין עילות מסויימות בלבד) או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, ועוד. בנוסף התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף (negative pledge) על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו. כן התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל- 850 מליוני דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים. כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל- il.BBB של S&P Maalot תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 3% בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב.

2. לחברה אגרות חוב (סדרה יב') במחזור אשר בגינן התחייבה החברה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות: (א) הון עצמי (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) מינימלי של 650 מליון דולר ארה"ב במשך ארבעה רבעונים רצופים, יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן לא יעלה על 80% במשך ארבעה רבעונים רצופים; ודירוג אגרות החוב ברבעון האחרון מבין הרבעונים האמורים יהיה גבוה מדירוג BBB- של S&P Maalot ודירוג Baa3 של מדרוג. בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יב') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, שינוי שליטה בחברה, העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב סחירות בסכום שלא יפחת מהסכום הגבוה מבין (i) 200 מליון ש"ח ו- (ii) 10.0% מההון העצמי של החברה (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה), ועוד. בנוסף, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי תגרום לעליית הריבית בשיעור של עד 1% לפי מדרגות שנקבעו.

באור 19: - אגרות חוב (המשך)

3. לחברה אגרות חוב (סדרה יא') במחזור אשר בגינן התחייבה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות: (א) הון עצמי (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) מינימלי של 500 מליון דולר ארה"ב במשך ארבעה רבעונים רצופים; (ב) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן לא יעלה על 80% במשך ארבעה רבעונים רצופים; ודירוג אגרות החוב ברבעון האחרון מבין הרבעונים האמורים יהיה גבוה מדירוג BBB- של S&P Maalot ודירוג Baa3 של מידרוג. בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יא') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב, ביניהן: עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, שינוי שליטה בחברה, העמדה לפרעון מידי של אג"ח סחירות בסכום שלא יפחת מהסכום הגבוה מבין (i) 300 מליון ש"ח ו- (ii) 12.5% מההון העצמי של החברה בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה, ועוד. בנוסף, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי תגרום לעליית הריבית בשיעור של עד 1% לפי מדרגות שנקבעו.
- למועד הדו"ח הכספי ולמועד הדיווח עומדת החברה באמות המידה הנ"ל ביחס לסדרות אגרות החוב המפורטות לעיל.
4. במהלך 2019 רכשה החברה כ-1,820 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות ד' ו-יא') בתמורה של כ-2,279 מיליון ש"ח, מתוכן כ-673 מיליון ש"ח ע.ג. (סדרה ד') בתמורה לכ-868 מיליון ש"ח, נרכשו ביום ה-10 בספטמבר 2019, וכ-977 מיליון ש"ח ע.ג. (סדרה יא') בתמורה לכ-1,200 מיליון ש"ח, נרכשו ביום ה-3 בדצמבר 2019 במסגרת הצעות רכש של החברה. בעקבות הרכישות הכירה החברה בהפסד מפדיון מוקדם בסך של כ-205 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
- באשר לרכישות שבוצעו לאחר תאריך הדיווח, ראה סעיף 37'.
5. ביום 25 ביולי 2019 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק וכן את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA' עם אופק דירוג יציב. בנוסף, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג מנפיק זמן קצר וכן דירוג ניירות הערך המסחריים של החברה ברמת דירוג '+ilA-1'.
6. ביום 29 בדצמבר, 2019 אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה במחזור ברמת דירוג 'ilAa3'. בנוסף, מידרוג אישרה את דירוג זמן קצר של החברה ברמת דירוג 'ilP-1'.
7. ביום 15 במרס 2020 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף תכנית קודמת), בהיקף של עד 750 מיליון ש"ח, ביחס לכל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2021. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה.

באור 19: - אגרות חוב (המשך)

ג. אגרות חוב של CTY

1. CTY התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשמור על יחס של סך החוב לסך שווי נכסים שלא יעלה על 65% ויחס חוב מובטח לסך שווי נכסים שלא יעלה על 25%. בנוסף, שינוי שליטה ב- CTY כהגדרתו בהסכם אגרות החוב יעמיד למחזיקים זכות מיידית לפרעון אגרות החוב. לתאריך הדיווח עומדת CTY באמות מידה פיננסיות אלו.

2. בחודש נובמבר 2019 CTY ביצעה רכישה עצמית של אגרות חוב בהיקף של כ-188 מיליון אירו (כ-720 מיליון ש"ח), אשר מועד פירעונן המקורי בשנים 2020 ו-2022. בנוסף, באותו המועד ביצעה CTY באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה רכישה עצמית של סדרת אגרות חוב הנקובה בקרונה נורווגית בהיקף של 900 מיליון קרונה נורווגית (כ-342 מיליון ש"ח), אשר מועד פירעונן המקורי בשנת 2021. בעקבות הרכישה הכירה CTY בהפסד מפתיע מוקדם בסך של כ-8 מיליון אירו (כ-31 מיליון ש"ח).

ד. אגרות חוב של ATR

1. ATR התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשמור על יחס של סך החוב לסך שווי נכסים שלא יעלה על 60%, יחס חוב מובטח לסך שווי נכסים שלא יעלה על 40% ויחס כיסוי ריבית מאוחד (EBITDA מתואם להוצאות ריבית) שלא יפחת מ-1.5. בנוסף, עבור אגרות החוב העומדות לפרעון בשנת 2020 התחייבות נוספת לשמירה על יחס נכסים מאוחדים בלתי משועבדים לחוב מאוחד בלתי מובטח שלא יפחת מ-150%. לתאריך הדיווח עומדת ATR באמות מידה פיננסיות אלו.

**באור 20: - התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים**

**א. ההרכב**

סה"כ	קרונה נורווגית	באירו	בדולר של ארה"ב מליוני ש"ח	בדולר קנדי	בש"ח לא צמוד	בש"ח צמוד מדד	
<b>ליום 31 בדצמבר 2019</b>							
3,683	392	2,213	599	236	243	-	לתאגידים בנקאיים
1,417	-	-	683	-	-	734	למוסדות פיננסיים אחרים
5,100	392	2,213	1,282	236	243	734	סך הכל
36	-	6	21	-	-	9	חלויות שוטפות
<u>5,064</u>	<u>392</u>	<u>2,207</u>	<u>1,261</u>	<u>236</u>	<u>243</u>	<u>725</u>	בניכוי חלויות שוטפות
<b>ליום 31 בדצמבר 2018</b>							
5,359	430	2,071	2,346	163	-	349	סך הכל
4,885	430	1,629	2,323	163	-	340	בניכוי חלויות שוטפות

**ההרכב בהבחנה בין ריבית קבועה לריבית משתנה**

סה"כ	קרונה נורווגית	באירו	בדולר של ארה"ב מליוני ש"ח	בדולר קנדי	בש"ח לא צמוד	בש"ח צמוד מדד	
<b>ליום 31 בדצמבר 2019</b>							
1,370	-	-	636	-	-	734	בריבית קבועה
	-	-	5.6	-	-	1.9	שיעור ריבית אפקטיבית משוקלל (ב-%)
3,730	392	2,213	646	236	243	-	בריבית משתנה
	2.9	2.4	3.8	4.0	2.3	-	שיעור ריבית אפקטיבית משוקלל (ב-%)

**ב. מועדי הפרעון**

סה"כ	קרונות נורווגית	באירו	בדולר של ארה"ב מליוני ש"ח	בדולר קנדי	בש"ח לא צמוד	בש"ח צמוד מדד	
<b>ליום 31 בדצמבר 2019</b>							
36	-	6	21	-	-	9	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
1,370	-	299	710	109	243	9	שנה שנייה
712	392	153	158	-	-	9	שנה שלישית
966	-	621	35	-	-	310	שנה רביעית
50	-	15	35	-	-	-	שנה חמישית
1,966	-	1,119	323	127	-	397	שנה שישית ואילך
<u>5,064</u>	<u>392</u>	<u>2,207</u>	<u>1,261</u>	<u>236</u>	<u>243</u>	<u>725</u>	
<u>5,100</u>	<u>392</u>	<u>2,213</u>	<u>1,282</u>	<u>236</u>	<u>243</u>	<u>734</u>	

ג. באשר לשעבודים, ראה באור 27.



**באור 20:- התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים (המשך)**

**ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות**

בחלק מההלוואות וקווי האשראי שמקבלות החברה וחברות מאוחדות שלה במהלך העסקים הרגיל, קיימות כמקובל התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות והתחייבויות אחרות אשר אי עמידה בהן תהווה עילה לפרעון מיידי, ובהן ההתחייבויות הבאות:

**1. בחברה**

- א. יחס חוב מנוצל לשווי שוק בטחונות (ניירות ערך סחירים של חברות ציבוריות) בשיעורים כפי שנקבעו בהסכמי האשראי.
- ב. הון עצמי מינימלי של החברה (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך של 4 מיליארד ש"ח.
- ג. יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לשווי המאזני של הנכסים על בסיס הדוחות המאוחדים, לא יעלה על 75%.
- ד. יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לשווי הנכסים של החברה על בסיס סולו מורחב (החברה וחברות פרטיות בבעלותה המלאה) לא יעלה על 80%, על בסיס ההצגה החשבונאית לפי שיטת השווי המאזני.
- ה. ההון המיוחס לבעלי המניות של ATR לא יפחת מ-1.5 מיליארד אירו.
- ו. יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו של ATR לסך המאזן המאוחד של ATR לא יעלה על 45%.
- ז. יחס חוב מנוצל לשווי הבטוחות (מניות CTY משועבדות אשר שוויין ייקבע על בסיס ממוצע בין השווי הבורסאי לשווי המאזני) לא יעלה על 70%.
- ח. ה-EPRAs Earnings הרבעוני הממוצע של החברה המחושב בהתאם להנחיות ה-European Public Real Estate Association, במהלך שני רבעונים רצופים כלשהם, לא יפחת מ-60 מליון ש"ח.
- ט. יחס ההון העצמי של CTY (לרבות הלוואות הוניות וללא זכויות מיעוט, נגזרים בשוויים ההוגן והשפעת המס בגינם) לסך הנכסים של CTY לא יפחת מ-30%.
- י. שיעור המניות המשועבדות לבנק לא יפחת מ-15% מהון המניות המונפק והנפרע של CTY וכן במקרה בו גוף פיננסי (שאינו מנהל כספים של אחרים או עבור אחרים) יחזיק עבור עצמו מניות CTY בשיעור העולה על 15%, תשעבד החברה לטובת הבנק מניות CTY נוספות כך ששיעור המניות המשועבדות מתוך ההון המונפק והנפרע של CTY יהיה גבוה ב-5% לפחות משיעור ההחזקות של אותו גוף פיננסי בהון המונפק והנפרע של CTY, אך לא יותר מ-30.1% מהון המניות המונפק והנפרע של CTY.
- יא. שיעור מניות CTY המוחזקות על ידי החברה במישרין ובעקיפין לא יפחת מ-30% מסך הון המניות של CTY.
- יב. יחס ה-EBITDA של CTY (בהתאמות מסוימות) להוצאות מימון נטו של CTY, לא יפחת מ-1.6.
- יג. שיעור הדיבידנד השנתי המתקבל ממניות ATR המשועבדות להבטחת מסגרת האשראי לא יפחת מ-0.14 אירו למניה.
- יד. יחס חוב נטו לסך נכסים נטו של FCR לא יעלה על 65%.
- טו. יחס כיסוי חוב (EBITDA להוצאות מימון) של FCR על פי ארבעת הרבעונים האחרונים, אינו יפחת מ-1.5.

**2. ב-CTY**

- א. יחס הון עצמי (בתוספת רכיבי חוב בעלי מאפיינים הוניים) לסך הנכסים בשיעור שלא יפחת מ-32.5%.
- ב. יחס כיסוי ריבית (EBITDA להוצאות ריבית נטו) מינימלי של 1.8.

**3. ב-ATR**

יחסים פיננסיים כגון יחס חוב לשווי נכסים ויחסי כיסוי ריבית.

**באור 20: - התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים (המשך)**

**4. בג'י ישראל**

- א. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות לא יפחת מ-350 מיליון ש"ח.
- ב. יחס כיסוי חוב שלא יפחת מ-1.3.
- ג. יחס חוב לשווי בטוחה שלא יעלה על 75%.
- ד. דירוג החברה לא יפחת מ-BBB לפי סולם הדירוג של מעלות או מ-baa2 לפי סולם הדירוג של מידרוג.

5. כמו כן, קיימות בחברות מוחזקות אמות מידה פיננסיות מקובלות נוספות כגון יחסי כיסוי ריבית ו/או קרן, יחסי מינוף, יחס הכנסה תפעולית נטו (NOI) לחוב ואמות מידה מקובלות נוספות.

כמו כן, בחלק ממסמכי האשראי של החברה ושל חברות מוחזקות שלה, כלולים תנאים מקובלים להעמדת האשראי לפרעון מידי, ובהם: שינוי שליטה בחברה או בחברות אשר ניירות הערך שלהן משועבדים להבטחת האשראי, שינוי מבנה, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל), הפסקת פעילות, הפסקת מסחר בניירות הערך המשועבדים להבטחת האשראי או של החברה, Cross Default ברפים ותנאים מסוימים, החזקה בכמות מינימלית של מניות חברות מוחזקות על-ידי החברה, שווי מינימאלי של נכסים בלתי משועבדים, כהונת נושאי משרה מסוימים ועוד.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 וסמוך למועד אישור הדוחות עומדות החברה והחברות המאוחדות שלה בכל אמות המידה שנקבעו.

**באור 21: - התחייבויות אחרות**

ההרכב:

<b>31 בדצמבר</b>	
<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>מליוני ש"ח</b>	
63	53
243	452
5	68
<b>311</b>	<b>573</b>

- (1) פקדונות משוכרים
- (2) התחייבויות בגין חכירות
- התחייבויות אחרות

- (1) פקדונות משוכרים מתקבלים להבטחת עמידתם בתנאי השכירות. הפקדונות מוחזרים לשוכרים בתום תקופת השכירות, כשהם בעיקרם צמודים לאירו.
- (2) יתרת ההתחייבויות בגין חכירות כוללת בעיקר כ-161 מיליון ש"ח בזלוטי פולני, כ-144 מיליון ש"ח בקרונה נורווגית, כ-39 מיליון ש"ח בש"ח לא צמוד וכ-39 מיליון ש"ח באירו.

**באור 22: - התחייבויות ונכסים בשל הטבות לעובדים**

בקבוצה קיימות תוכניות הטבה לאחר סיום העסקה. התוכניות ממומנות בדרך כלל על-ידי הפקדות לחברות ביטוח, קרנות פנסיה וקופות גמל והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת, כלהלן:

א. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל ובברזיל מחייבים את הקבוצה לשלם לעובד הטבות בעת פיטורין או פרישה בנסיבות מסוימות. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הדין והסכם העסקה בתוקף ומבוסס על שכר העובד אשר מזכה בקבלת ההטבות לאחר סיום העסקה.

לגבי תשלומי הפיצויים בישראל, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל (תוכנית להפקדה מוגדרת).

ב. התחייבויות הקבוצה ביתר המדינות בהן היא פועלת, מכוסות באופן שוטף באמצעות תשלומים עבור קרנות פנסיה, ביטוח לאומי, ביטוח רפואי ואחרים ובאמצעות תשלומים בהם נושא העובד (כגון: דמי ביטוח אובדן כושר עבודה) כמתחייב על-פי הדין המקומי, ולפיכך הן מהוות במהותן תכניות להפקדה מוגדרת. תשלומים נוספים עבור ימי מחלה, הטבות בגין פיטורין ואחרים נתונים לשיקול דעתן של חברות הקבוצה, אלא אם נקבע אחרת בהסכם העסקה ספציפי.

ג. הפרשה להטבות בגין פיטורין מוכרת בדוחות הכספיים במועד בו התקבלה החלטה בדבר הפיטורין, במדינות בהן לקבוצה מחויבות משפטית או משתמעת לתשלומן.

ד. הסכומים שנצברו בקרנות פנסיה, בפוליסות ביטוח מנהלים, בפוליסות ביטוח אחרות ובקופות גמל הרשומים על שם העובדים וההתחייבות בגינם, אינם מוצגים בדוח על המצב הכספי מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה ושל החברות המאוחדות.

לתוכניות ההטבה לאחר סיום העסקה אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

**באור 23 - מסים על ההכנסה**

א. חוקי המס החלים על חברות בישראל

1. רווחי/הפסדי הון

מס רווח הון החל על חברות בישראל הינו מס החברות כאמור בסעיף 4 להלן.

2. מיסוי הכנסות מדיבידנד

בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפקודת מס הכנסה ("הפקודה"), לא תיכלל בחישוב ההכנסה החייבת של החברה הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורם בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל שנתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם אחר החייב במס חברות בישראל.

דיבידנד המתקבל בידי החברה מחברה זרה יתחייב בידיה בישראל בשיעור מס חברות, כאמור בסעיף 4 להלן, תוך מתן זיכוי בגין המס שנוכה במקור בחו"ל על הדיבידנד (זיכוי ישיר). עודף זיכוי ישיר ניתן להעברה עד לתום 5 שנות המס הבאות.

יחד עם זאת, לבקשת החברה ובהתקיים תנאים מסוימים, החברה רשאית לבחור בחלופה לפיה יוטל מס בשיעור מס חברות, כאמור בסעיף 4 להלן, ביחס להכנסה ברוטו ממנה חולק הדיבידנד (סכום הדיבידנד שחולק בתוספת המס שנוכה במקור ומס החברות הזר ששולם בגינו), תוך קבלת זיכוי הן בגין המס הזר ששולם על ההכנסה ממנה חולק הדיבידנד בחברה הזרה (זיכוי עקיף), והן בגין המס שנוכה במקור בחו"ל ביחס לאותו דיבידנד. יצוין, כי זיכוי עקיף ניתן עד לשתי רמות בלבד ובתנאים מסוימים. עודף זיכוי עקיף לא ניתן להעברה לשנים הבאות.

3. רווחי/הפסדי הון ממכירת מניות של חברות בנות

רווח הון ריאלי שנבע לחברה ממכירת החזקותיה הישירות באחת או יותר מהחברות הזרות בקבוצה יתחייב במס בישראל, תוך קבלת זיכוי מהמס הזר ששולם בחו"ל בגין רווח ההון מאותה מכירה ובכפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס הרלוונטית.

4. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל

להלן שיעורי מס החברות בישראל בשנים 2017-2019:

2017 - 24%

2018-2019 - 23%

בדצמבר 2016 אושר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו- 2018), התשע"ז – 2016, אשר כולל הפחתת שיעור מס החברות החל מיום 1 בינואר, 2017 לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר, 2018 לשיעור של 23%.

**באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ב. מיסוי בארה"ב**

ביום 22 בדצמבר 2017 אושרה רפורמת מס מקיפה בארה"ב, אשר בין היתר הפחיתה את שיעור מס החברות הפדרלי בארה"ב ל-21%, החל מיום 1 בינואר 2018. במקביל שונו כללי התרת הוצאות ריבית בארה"ב, אשר כיום מוגבלת ל-30% מה-EBIDTA בשנת המס הרלבנטית. על חלוקת דיבידנד מארה"ב לחברה מנוכה מס במקור בשיעור מופחת של 12.5% בהתאם להוראות אמנת המס בין ישראל לארה"ב ובתנאי שהחברה מחזיקה לפחות 10% בחברה המחלקת.

**ג. מיסוי בקנדה**

על הכנסתן החייבת של חברות הקבוצה חל מס חברות אפקטיבי (פדרלי ופרובינציאלי) בשיעורים של כ-26.5%-31%. לגבי רווח הון המופק בידי חברה קנדית, עשויה רק מחצית מרווח ההון להתחייב במס בקנדה. בהתקיים תנאים מסוימים, עשוי דיבידנד המתקבל בידי חברה קנדית שלא להתחייב במס בקנדה או לא להשפיע על הכנסתה החייבת של החברה הקנדית מקבלת הדיבידנד. לפי כללי ה-FAPI עשויה החברה הקנדית להתחייב במס בקנדה על רווחים פסיביים בלתי מחולקים של חברה זרה תוך מתן הקלה בגין המס הזר שהוטל על אותם רווחים. ככלל, חלוקת דיבידנד מחברה קנדית לתושב זר חייבת בניכוי מס במקור בשיעור של 25%. שיעורי מס מופחתים עשויים להתאפשר בהתאם לאמנת המס הרלוונטית (במידה שחלה). בהתאם לאמנת המס בין ישראל לקנדה, יחול ניכוי במקור בשיעור מופחת של 5% במידה והחברה המקבלת מחזיקה מעל 25% (אחרת, שיעור הניכוי עומד על 15%) וכן שיעור ניכוי המס במקור על ריבית עומד על 10% (או 5% במידה והריבית משולמת למוסדות פיננסיים).

**ד. מיסוי בפינלנד**

הפעילות בפינלנד מבוצעת באמצעות חברת CTY. שיעור מס החברות בפינלנד בשנת 2019 הינו 20%. שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מפינלנד לישראל עומד על 5% בהתאם להוראות אמנת המס בין ישראל לפינלנד (במידה ושיעור ההחזקה הינו לפחות 10%, אחרת שיעור ניכוי המס במקור הינו 15%). בעקבות שינוי חקיקה בפינלנד, החל מה-1 בינואר 2014, הניכוי במקור חל גם על החזר השקעה של חברות נסחרות (שינוי החקיקה הנ"ל לא יחול על חברות שאינן נסחרות, אלא בתנאים מסוימים). החברה קיבלה אישור מרשויות המס בפינלנד לפיו במידה והיא אינה יכולה להזדכות בישראל על המס שנוכה בפינלנד, החברה תוכל לדרוש החזר מרשות המס הפינית.

**ה. מיסוי בנורבגיה**

הפעילות בנורבגיה מבוצעת באמצעות חברה נורבגית המוחזקת על-ידי חברת CTY. שיעור מס החברות בנורבגיה בשנת 2017 היה 24%, שיעור זה ירד ל-23% בשנת 2018 ובשנת 2019 ירד ל-22%. ככלל, תחת הדין הפנימי, שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מנורבגיה הינו 25%. שיעור ניכוי במקור מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות. בחלוקת דיבידנד מנורבגיה למדינות החברות ב-EEA (European Economic Area) השיעור הינו 0% (למעט במקרים מסוימים).

**ו. מיסוי בשבדיה**

הפעילות בשבדיה מבוצעת באמצעות חברות שבדיות המוחזקות על ידי חברת CTY. ככלל, שיעור מס החברות בשבדיה בשנת 2019 הינו 21.4%. שיעור ניכוי במקור על חלוקת דיבידנד משבדיה תחת הדין הפנימי הינו 30%. שיעור ניכוי במקור מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות. ככלל, לא יחול ניכוי במקור על דיבידנד המחולק לחברה זרה הזוהה במהותה לחברה שבדית בערבון מוגבל (aktiebolag) ואשר אינה נחשבת חברה במקלט מס (למעט במקרים מסוימים).

**באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ז. מיסוי בהולנד**

בשנת 2019, שיעור מס החברות בהולנד עמד על 25% (שיעור מס של 19% יחול על הכנסה עד לגובה של 200 אלפי אירו). בסוף שנת 2019 תוקן החוק בהולנד ושנו שיעורי מס החברות, כך שבשנת 2020 שיעור מס החברות בהולנד נותר על 25% (שיעור מס של 16.5% חל על הכנסה עד לגובה של 200 אלפי אירו). בנוסף, בהתאם לחוק, החל משנת 2021, שיעור מס החברות צפוי לרדת כך שיעמוד על 21.7% (שיעור מס של 15% יחול על הכנסה עד לגובה של 200 אלפי אירו).

בהתקיים תנאים מסוימים, הכנסות החברה ההולנדית מהחזקותיה בגרמניה יהיו פטורות ממס בהולנד. בעקבות שינוי חקיקה בהולנד, החל מה- 1 בינואר 2018, שיעור הניכוי במקור לגבי דיבידנד ירד ל-0% בהתקיים תנאים מסוימים.

**ח. מיסוי בגרמניה**

ככלל, שיעור מס החברות (כולל מס סולידריות) בגרמניה הינו 15.825% (בהנחה שעל החברה לא חל Trade Tax, אחרת כ-30%). חלוקת רווחי שותפות גרמנית לחברה ההולנדית המחזיקה בה אינה חייבת במס בגרמניה, לפי דין פנימי. תשלומי ריבית מגרמניה לתושב זר פטורים מניכוי מס במקור בגרמניה לפי דין פנימי, למעט במקרים מסוימים. רווחי הון ממכירת מניות של חברה גרמנית עשויים להתחייב במס בגרמניה, אך 95% מהרווח עשוי להיות פטור ממס בגרמניה בהתקיים התנאים לפטור ההשתתפות הגרמני.

**ט. מיסוי באי ג'רזי**

שיעור מס החברות באי ג'רזי הינו 0% (למעט ביחס לתחומי פעילות ספציפיים עליהם מוטל מס בשיעור של 10% או 20%). שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מג'רזי לישראל הינו 0% ככלל, רווח הון בג'רזי אינו ממוסה.

הפעילות בג'רזי מבוצעת באמצעות חברות בג'רזי המחזיקות ב- ATR המאוגדת באי ג'רזי. שיעור מס החברות באזורי פעילותה העיקריים של ATR, פולין וצ'כיה הינו 19%, בסלובקיה הינו 21% וברוסיה שיעור מס החברות האפקטיבי (הפדראלי והאזורי) נע בין 15.5%-20%.

החל משנת 2019, מיושמים באי ג'רזי חוקים ותקנות הנוגעים למהות הכלכלית (Economic Substance) ולפיהם אפשר שחברות ושותפויות שהתאגדו באי יידרשו לדווח בין היתר על סוגי הפעילות שלהן, וכן לעמוד בכללי מהות כלכלית על אדמת האי ג'רזי (קרי, עובדים, משרדים, ניהול, רמת הוצאות, ציוד וכו') בכפוף לסוג הפעילות שלהן.

**י. מיסוי בפולין**

הפעילות בפולין מבוצעת באמצעות חברות פולניות המוחזקות על-די ATR. שיעור מס החברות בפולין הינו 19%. שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מפולין תחת הדין הפנימי הינו 19%. שיעור מס מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות.

החל מינואר 2018, נכנס לתוקף תיקון חקיקה בפולין הכולל, בין היתר, הוראות לגבי קיזוז הפסדים וכן כללי מימון דק המגבילים את ניכוי הוצאות המימון בפולין.

**באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)**

בנוסף, בוצע שינוי חקיקה בפולין, ונקבעו כללים שונים בנוגע לניכוי מס במקור. באופן כללי, לפי הכללים החדשים, לגבי תשלומי דיבידנד, ריבית, תמלוגים ועבור שירותים לתושב חוץ, הנמוכים מסכום של 2 מיליון זלוטי פולני בשנת מס אחת, הכללים להגשת בקשה וניכוי לפי אמנה נותרו זהים (למעט הגדרה מחמירה יותר של בעל זכות שביושר). במצב של תשלומים כאמור בסכום העולה על 2 מיליון זלוטי פולני לתושב חוץ, על המשלם לנכות במקור על הסכום שמעבר ל-2 מיליון זלוטי פולני (19% לגבי דיבידנד ו-20% עבור ריבית, תמלוגים ושירותים מתושב חוץ). לאחר מכן, ניתן להגיש בקשה ולדרוש חזרה את המס שנוכה בכפוף לעמידה בתנאי האמנה/פטור. יצויין כי ישנם חריגים והוראות נוספות לכללים אלו. ביום 31 בדצמבר 2019 פורסם כי החלת כללים אלו תידחה ליום 1 ביולי 2020.

כמו כן, במהלך שנת 2018, הוצאו למספר חברות בנות בעקיפין בפולין שומות הנוגעות למחירי העברה.

**יא. מיסוי בצ'כיה**

הפעילות בצ'כיה מבוצעת באמצעות חברות צ'כיות המוחזקות על-ידי ATR. שיעור מס החברות בצ'כיה הינו 19%, ככלל, שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מצ'כיה תחת הדין הפנימי הינו 15% (או 35% במקרים מסוימים). בחלוקת דיבידנד מצ'כיה למדינות החברות ב-EEA יחול פטור מניכוי במקור (למעט במקרים מסוימים). בנוסף, שיעור מס מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות.

**יב. מיסוי ברוסיה**

שיעור מס החברות ברוסיה הינו 20%, ככלל, שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מרוסיה תחת הדין הפנימי הינו 15% לתושבי חוץ, שיעור מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות. הפעילות ברוסיה מבוצעת באמצעות חברות המוחזקות על-ידי ATR.

**יג. מיסוי בברזיל**

שיעור המס האפקטיבי על חברות בברזיל (בעלות מחזור גבוה מ-240 אלפי ריאל ברזילאי) הינו 34%. שיעור המס על חלוקת דיבידנד מחברה תושבת ברזיל תחת הדין הפנימי הינו 0%, למעט במקרים מסוימים. הפעילות בברזיל מבוצעת בעיקר באמצעות קרנות נדל"ן. קרנות הנדל"ן פטורות ממס על הכנסותיהן, בהתקיים תנאים מסוימים. חלוקת רווחים מהקרן לבעלי היחידות כפופה לניכוי מס במקור של 15% לזרים ו-20% למקומיים על מרכיב הרווח.

**יד. שומות מס סופיות**

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2014. לחברות בבעלות מלאה של החברה בישראל שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2014 (ולחלקן עד וכולל שנת המס 2016).

**טו. מיזוג חברות בנות בישראל**

ביום 7 בינואר 2018, קיבלה חברת בת בישראל, את אישור רשות המסים בישראל, למיזוג לתוך חברת בת בעקיפין (להלן – החברה הקולטת) ביחד עם שתי חברות בנות בעקיפין של החברה מועד המיזוג נקבע ליום 31 בדצמבר 2016.

באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)

טז. הפסדים מועברים לצורכי מס ליום 31 בדצמבר, 2019

לחברה ולחברות מאוחדות בבעלותה המלאה בישראל הפסדים לצורכי מס מועברים לשנים הבאות. בגין הטבת המס הגלומה בהפסדים אלה, רשמו החברות לעיל נכסי מסים נדחים שיתרתם לתאריך הדיווח הסתכמה בכ-359 מליון ש"ח (2018-319 מליון ש"ח) אשר קוזזו מיתרת העתודה למס בחברות.

לחברה מאוחדת של החברה בקנדה הפסדים לצורכי מס מועברים לשנים הבאות בסך של כ-26 מליון ש"ח בגינם לא נרשמו נכסי מיסים נדחים. יתרת הפסדים להעברה ניתנת לניצול בתקופה של 20 שנה ממועד היווצרותה, אשר תפקע בין השנים 2029-2037.

לחברה מאוחדת בבעלות חלקית של החברה בפינלנד וחברות בנות שלה הפסדים לצורכי מס הכנסה מועברים לשנים הבאות המוערכים בכ-270 מליון ש"ח (בשנת 2018 כ-444 מליון ש"ח) בגינם נרשמו נכסי מסים נדחים בסך של כ-54 מליון ש"ח.

לחברה מאוחדת בבעלות חלקית של החברה המאוגדת באי ג'רזי וחברות בנות שלה הפסדים לצורכי מס הכנסה מועברים לשנים הבאות המוערכים בכ-1.1 מיליארד ש"ח (בשנת 2018 כ-1.3 מיליארד ש"ח) בגינם נרשמו נכסי מסים נדחים בסך של כ-18 מליון ש"ח.



באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)

י.ז. מסים נדחים, נטו

הרכב ותנועת המסים הנדחים:

סה"כ	אחרים	מליוני ש"ח	בגין נדל"ן להשקעה ונכסים קבועים ברי פחת	בגין הפסדים להעברה לצורכי מס
(3,794)	(175)	524	(4,143)	
<u>יתרה ליום 1 בינואר 2017</u>				
345	(1,295)	(81)	1,721	
234	1	(13)	246	
(10)	(10)	-	-	
512	766	(217)	(37)	
85	-	85	-	
9	-	-	9	
(2,619)	(713)	298	(2,204)	
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2017</u>				
(36)	(7)	(10)	(19)	
11	11	-	-	
590	663	133	(206)	
24	-	(8)	32	
(2,030)	(46)	413	(2,397)	
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</u>				
179	(18)	(4)	201	
9	9	-	-	
(72)	(71)	23	(24)	
62	-	(4)	66	
12	(4)	2	14	
(1,840)	(130)	430	(2,140)	
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</u>				

**באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)**

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי מס הנעים בין 9% ל-33.97% (לפי שיעורי המס הצפויים לחול בעת מימושם כולל מס פדרלי ומס מדינה).

מימוש יתרות נכסי מסים נדחים מותנה בקיום הכנסה חייבת בשנים הבאות בגובה ההפסדים.

המסים הנדחים מוצגים כדלקמן:

31 בדצמבר		
2018	2019	
מליוני ש"ח		
42	45	במסגרת נכסים לא שוטפים
(2,072)	(1,885)	במסגרת התחייבויות לא שוטפות
<u>(2,030)</u>	<u>(1,840)</u>	

יח. מסים על ההכנסה (הטבת מס) הכלולים בדוחות רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מליוני ש"ח			
147	572	403	מסים שוטפים (1) (2) (3)
38	(46)	(8)	מסים בגין שנים קודמות
(512)	(590)	72	מסים נדחים (3) (4)
<u>(327)</u>	<u>(64)</u>	<u>467</u>	

(1) המסים השוטפים כוללים מס רווחי הון, מס שנוכה במקור מריבית ומדיבידנד ששילמו חברות מאוחדות זרות לחברה וכן הוצאות מסים שוטפים בגין פעילותן של חברות הקבוצה.

(2) בשנת 2019, נובע בעיקר ממכירת מניות FCR, ראה באור 8ה'.

(3) בשנת 2018, נובע בעיקר ממכירת מניות REG.

(4) כתוצאה מהפחתת שיעור המס בארה"ב, בשנת 2017, חברות מאוחדות בארה"ב הכירו בהכנסת מס נטו של כ-421 מליון ש"ח.

יט. מסים על ההכנסה המתייחסים לרווח כולל אחר ולסעיפי הון אחרים

לעניין מסים על הכנסה המתייחסים לרווח כולל אחר ולסעיפי הון אחרים ראה באורים 23 ו-25ד'.

באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)

כ. להלן התאמה בין שיעור המס הסטטוטורי לשיעור המס האפקטיבי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מליוני ש"ח			
1,203	(111)	1,283	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
24.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי
289	(26)	295	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים הנובעת בגין:
(142)	(154)	(163)	הכנסות פטורות, הכנסות החייבות בשיעורי מס מיוחדים והוצאות לא מוכרות
122	380	390	שינוי ביתרת הפסדים לצורכי מס והפרשים זמנים אחרים שבגינם לא נזקפו מסים נדחים, נטו
-	(149)	(62)	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס והפרשים זמניים משנים קודמות
30	(46)	(8)	מסים בגין שנים קודמות
(442)	(35)	-	מסים נדחים בשל שינויים בשיעורי המס
(129)	(75)	(10)	מסים בגין חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(55)	41	25	הפרש בשיעור המס החל על הכנסות של חברות בחו"ל והפרשים אחרים
(327)	(64)	467	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
-	-	36.4%	שיעור מס אפקטיבי

**באור 24: - התחייבויות תלויות והתקשרויות**

א. התקשרויות

1. הסכם עם ATR

במסגרת הסכם שנחתם בין החברה לבין ATR בשנת 2008 (כפי שתוקן בינואר 2015) עוגנו זכויותיה ב-ATR, כפי שקיבלו ביטוי בתקנון ATR הכוללים זכות למינוי עד ארבעה חברי דירקטוריון ATR, קביעת זהות יו"ר הדירקטוריון של ATR ומינוי מרבית חברי ועדת המינויים של דירקטוריון ATR בנוסף, ATR העניקה לחברה זכויות וטו בקשר עם קבלת החלטות מהותיות ב-ATR, לרבות מינוי מנכ"ל ATR. הזכויות האמורות כפופות לכמות מניות מינימאלית שמחזיקה החברה ב-ATR.

2. הסכם בעלי מניות בקשר ל-CTY

החברה התקשרה בשנת 2014 עם CPP Investment Board European Holdings S.ar.l (להלן-CPPIBEH) בהסכם לפיו התחייבה החברה לתמוך במינויים של עד שני דירקטורים ב-CTY שיומלצו על-ידי CPPIBEH ו-CPPIBEH התחייבה לתמוך במינויים של עד שלושה דירקטורים ב-CTY שיומלצו על ידי החברה. בנוסף התחייבה החברה להעניק ל-CPPIBEH זכות הצטרפות למכירה של מניות CTY בהיקף העולה על 5% מהון המניות של CTY במהלך תקופה של שנים-עשר חודשים, בכפוף לתנאים מסויימים. ההסכם יסתיים במועד המוקדם מבין: (1) תום עשר שנים ממועד חתימתו, (2) CPPIBEH תחזיק פחות מ-10% מהון המניות של CTY, או (3) החברה תחזיק פחות מ-20% מהון המניות של CTY.

3. חברות הקבוצה התקשרו בהסכמי חכירה תפעולית עם שוכרים בנוגע לנכסים שבבעלותן. להלן פירוט דמי החכירה המינימליים לקבל בגין הסכמי החכירה:

<b>31 בדצמבר</b>	
<b>2019</b>	
<b>מליוני ש"ח</b>	
1,258	שנה ראשונה
3,107	שנתיים עד חמש שנים
1,753	שנה שישית ואילך
6,118	סה"כ

4. לגבי התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, ראה באור 35.

**באור 24: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**

**ב. ערבויות**

1. ליום 31 בדצמבר, 2019, חברות מאוחדות של החברה ערבות להלוואות מגופים שונים, בשל נכסים להשכרה בפיתוח בבעלותן המשותפת עם שותפים וכן ערבויות בנקאיות במהלך העסקים הרגיל שלהן, בסך של כ- 512 מליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2018 כ-157 מליון ש"ח).
2. החברה ערבה בערבויות בלתי מוגבלות בסכום כלפי תאגידיים בנקאיים להבטחת אשראי שקיבלו חברות מאוחדות בבעלות מלאה של החברה אשר סכום מסגרות האשראי המחייבות וההלוואות (קרן) בגינן, לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 הסתכם בכ- 2,056 מליון ש"ח וכ- 1,219 מליון ש"ח, בהתאמה. ניצול מסגרות האשראי המחייבות וההלוואות (קרן) לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 הסתכם בכ- 995 מליון ש"ח וכ- 550 מליון ש"ח, בהתאמה. חברות בנות בבעלות מלאה של החברה ערבות להלוואות ולקווי אשראי שקיבלה החברה מתאגידיים בנקאיים ומאחרים ללא הגבלה בסכום. כמו כן, שיעבדה החברה מניות ונדל"ן של חברות מאוחדות להבטחת אשראי שקיבלו חברות בנות בבעלות מלאה של החברה.
3. באשר לבטחונות שהוענקו להבטחת ערבויות, ראה באור 27.

**ג. התחייבויות תלויות להשלמת פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים ואחרות**

1. לחברות מאוחדות של החברה התחייבויות חוץ מאזניות להשלמת פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים אשר לתאריך הדיווח מסתכמות לסך של כ-971 מליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2018 כ-256 מליון ש"ח).
2. לתאריך הדיווח, ל-CTY התחייבות תלויה להחזר מע"מ תשומות שהתקבל בסך של כ-366 מליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2018 כ-421 מליון ש"ח), באם יימכר המקרקעין נשוא התשומות ליישות פטורה ממע"מ במהלך 10 השנים הבאות.

**ד. תביעות משפטיות**

1. קיימים מספר הליכים משפטיים נגד חברות מאוחדות של החברה בקשר עם מהלך העסקים הרגיל שלהן. לרבות בשל פגיעות גוף ורכוש שהתרחשו במרכזים מסחריים ובנכסים אחרים שלהן להערכת החברה, סכומי התביעות ככל שיש כאלה, אינם מהותיים (בנפרד או במצטבר) לתוצאות החברה.
2. ATR מעורבת במספר הליכים וחקירות רגולטוריות באוסטריה, בקשר עם עסקאות ניירות ערך ונושאים קשורים בין השנים 2006-2007. יצויין כי בשנת 2012, בעקבות חקירה, הרשויות בג'רזי מצאו כי לא היתה הפרה של חוק החברות האוסטרי ותוצאות החקירה לא העלו ממצאים ונקבע כי לא בוצעה עוולה בגין האירועים האמורים. כמו כן, אטריום מעורבת במספר הליכים שהוגשו על ידי מספר משקיעים שהשקיעו בניירות הערך כאמור לעיל בשנים הרלוונטיות, אשר טענו כי נגרמו להם הפסדים בשל תנודתיות מחירי ניירות הערך וכן טענות נוספות קשורות מסוג זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019 עומדות כנגד אטריום 4 תביעות בהיקף כולל של כ-221 אלפי אירו. בהתבסס על הערכת הנהלת ATR, סך ההפרשה בדוחותיה הכספיים של ATR בגין העלות הצפויה וההשלכות של יישום ההסדרים המפורטים לעיל, הינה בהיקף של כ-5.5 מליון אירו. כמו כן, נכון למועד זה ממשיכים ההליכים הפליליים נגד Julius Meinl ואחרים בקשר עם אירועים שהתרחשו בשנת 2007 וקודם לכן. בקשר לכך פירמת עורכי הדין המייצגת מספר משקיעים שהשקיעו במועד התרחשות האירועים האמורים ב-ATR, טענה כי ATR הינה אחראית בגין מספר אירועי תרמית, הפרת אמונים והפרת ה- Austrian Stock Corporation Act וה- Austrian Capital Market Act בגין אותם אירועים. התובע הציבורי הורה ל-ATR להשיב לטענות האמורות והחל בהליכי חקירה פליליים כנגד ATR על בסיס ה- Austrian Corporate Criminal Liability Act. ישנה חוסר בהירות באשר לתחולתה של חקיקה זו על ATR, אשר נכנסה לתוקף ב-2006. בכל מקרה, ATR מאמינה כי אין זה ראוי שתמצא אחראית בגין אירועים אלה ועל כן בכוונתה להגן על עצמה באופן אקטיבי מפני הליכים אלה.

**באור 24: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**

3. בחודשים יולי ואוגוסט 2014 הוגשו במחלקה לעניינים כלכליים בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשות לאישור תובענות כייצוגיות, כנגד א.דורי בנייה בע"מ ("דורי בניה"), קבוצת א.דורי בע"מ ("דורי קבוצה"; כיום - קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ"), דירקטורים ונושאי משרה שלהן ורואה החשבון המבקר שלהן, וכן כנגד ג'י ישראל והחברה. עניינן של הבקשות נזק שנגרם כביכול לציבור המשקיעים בדורי בניה ו/או בדורי קבוצה, לפי העניין, כתוצאה מפרסום מידע מטעה לכאורה בדיווחי דורי בניה, לרבות בדוחות הכספיים שלה, ואי דיווח במועד על מידע שלילי מהותי אודות תוצאותיה הכספיות ומצבה הכספי של דורי בניה, ובאופן נגרר אודות תוצאותיה הכספיות של דורי קבוצה. עילות התביעה בבקשות האמורות כוללות עילות מכוח חוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, ביניהן הכללת פרטים מטעים בדוחות הכספיים ודיווחים חסרים ומטעים, עוולת רשלנות מדיני הניקיון, הפרת חובה חקוקה (ביחס להוראות חוק ניירות ערך ותקנות מכוחו וכן חוק החברות) וקיפוח המיעוט, והכל בהתייחס לדיווחיה של דורי בניה. התביעות האמורות הינן בסכומים הנעים בין 13 מיליון ש"ח ל- 75 מיליון ש"ח (בכפוף לכימות הנזק המדויק במסגרת הדיונים בתובענות), אשר אינם מהותיים לחברה (לרבות במצטבר).

הבקשות האמורות אוחדו להליך אחד (למעט 3 בקשות שנמחקו). בחודש דצמבר 2015 הסכימו הצדדים להעביר את ההליך לגישור ולעיכוב הליכי גילוי המסמכים. בחודש אוגוסט 2016 הודיעו המבקשים לבית המשפט על כישלון הליך הגישור וביקשו להשלים את הדיון בבקשה לגילוי מסמכים (במסגרתם נדרשו מסמכים שאינם שייכים לחברה או לג'י ישראל) ולקבוע את אופן המשך הדיון בהליך. לאחר מספר דיונים ובקשות בנושא גילוי המסמכים, ביום 13 בדצמבר 2017, קבע בית המשפט כי למבקשים יותר לעיין במסמכים מסוימים המצויים בידי רשות ניירות ערך, בכפוף לחתימה על כתב התחייבות לסודיות. נכון למועד זה, הסתיימו הליכי ההוכחות בתיק. בחודש יוני 2019, בהתאם להמלצת בית המשפט הסכימו הצדדים להסמיך את בית המשפט לסיים את המחלוקת בדרך של פשרה על פי סעיף 79א לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984. הצדדים פעלו לגיבוש הסכם פשרה, אולם, נוכח מינוי נאמנים זמניים לדורי בנייה (להלן - "הנאמנים"), ולבקשת הנאמנים לבחון את מתווה הפשרה, ביום 27.2.2020 אישר בית המשפט לנאמנים ארכה בת 30 יום נוספים על מנת לעשות כן. ביום 2 באפריל 2020 הודיעו הנאמנים כי הם סבורים כי לא ניתן להמשיך בניהול הליכים משפטיים נגד דורי בניה משעה שניתן בענייניה צו הקפאת הליכים, וכן כי הם מתנגדים להסדר הפשרה עליו המליץ בית המשפט, כמפורט לעיל. ביום 5 באפריל 2020 הורה בית המשפט לצדדים להשיב להודעת הנאמנים עד ליום 26 באפריל 2020.

בשלב זה, להערכת החברה, לחברה טענות הגנה טובות כנגד התובענה, וככל שבית המשפט יראה בחברה אחראית לנזק כלשהו, חלקה בנזק, אם בכלל, צפוי להיות זניח.

באור 25: - הון

א. ההרכב:

1 בינואר 2018		31 בדצמבר 2018		31 בדצמבר 2019	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
<b>מספר מניות</b>					
(*193,510,391)	500,000,000	(*191,842,812)	500,000,000	184,459,510	500,000,000

מניות רגילות  
בנות 1 ש"ח  
ע.ג. כ"א

ב. התנועה בהון המניות המונפק והנפרע:

2017	2018	2019	
<b>מספר מניות</b>			
196,563,321	193,510,391	191,842,812	יתרה לתחילת השנה (*)
-	-	3,748	מימוש כתבי אופציה למניות (עובדים ונושאי משרה)
42,648	42,382	65,422	הבשלת מניות חסומות (עובדים ונושאי משרה)
-	13,124	16,109	הקצאת מניות (עובדים ונושאי משרה)
-	-	103,096	הקצאת מניות חסומות (עובדים ונושאי משרה)
(3,095,578)	(1,723,085)	(7,571,677)	ביטול מניות המוחזקות על ידי החברה
<u>193,510,391</u>	<u>191,842,812</u>	<u>184,459,510</u>	יתרה לסוף השנה (*)

(\* ליום 31 בדצמבר 2018 מתוכן 1,973,503 ש"ח ע.ג. מוחזקות ע"י החברה ולימים 31 בדצמבר 2017 ו-1 בינואר 2017 מתוכן 51,500 ו-1,046,993 ש"ח ע.ג. מניות מוחזקות על ידי החברה, בהתאמה.)

ג. הרכב קרנות הון אחרות

31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
<b>מליוני ש"ח</b>			
-	49	11	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
108	-	-	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
147	147	147	עסקאות עם בעלי שליטה
316	484	482	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
14	27	30	תשלום מבוסס מניות
(4)	(13)	(35)	קרן גידור תזרימי מזומנים
<u>581</u>	<u>694</u>	<u>635</u>	

באור 25: - הון (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר רווח (הפסד) כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מליוני ש"ח			
(89)	189	(2,100)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים מפעילות נמשכת
(1,280)	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים מפעילות מופסקת
-	-	68	מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשווי המאזני
2,040	-	-	מימוש קרנות הון בגין חברה שאוחדה בעבר
31	-	45	השפעת המס
<u>702</u>	<u>189</u>	<u>(1,987)</u>	סה"כ
(12)	2	(40)	רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים מפעילות נמשכת
14	-	-	רווח בגין גידור תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת
-	-	5	מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשווי המאזני
8	(11)	(5)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
2	(1)	-	השפעת המס
<u>12</u>	<u>(10)</u>	<u>(40)</u>	סה"כ
-	(66)	(39)	הפסד בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
39	-	-	רווח בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה מפעילות נמשכת
23	-	-	העברה לרווח או הפסד בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(22)	10	-	השפעת המס
<u>40</u>	<u>(56)</u>	<u>(39)</u>	סה"כ
<u>754</u>	<u>123</u>	<u>(2,066)</u>	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר



באור 25--: הון (המשך)

ה. הרכב זכויות שאינן מקנות שליטה

ליום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
מליוני ש"ח		
8,145	7,634	6,764
-	-	1,349
36	22	22
8,181	7,656	8,135

החלק בשווי המאזני (\*)  
 אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה (\*\*)  
 כתבי אופציה וקרן הון מתשלום מבוסס מניות  
 בחברות מאוחדות

(\* לרבות קרנות הון והחלק בהפרשים מקוריים מיוחסים.  
 (\*\* לפרטים נוספים בדבר הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה, ראה באור 4'18.

ו. דיבידנד

- בהתאם למדיניות החברה, מודיעה החברה מידי שנה על הדיבידנד השנתי הצפוי. בחודש נובמבר 2019 הודיעה החברה, כי הדיבידנד הרבעוני למניה לשנת 2020 יהיה 43 אגורות למניה (סך הכל הדיבידנד שיוכרז לשנת 2020 יהיה 1.72 ש"ח למניה, חלף דיבידנד למניה בסך של 1.62 ש"ח לשנת 2019).  
 האמור לעיל כפוף לקיומם של רווחים ראויים לחלוקה במועדים הרלוונטיים וכפוף להוראות כל דין הרלוונטיות לחלוקת הדיבידנד ולהחלטות אשר החברה רשאית לקבל, לרבות לעניין יעוד אחר לרווחיה ושינוי מדיניות זו.
- בשנת 2019 הכריזה החברה דיבידנדים בסך כולל של כ-299 מליון ש"ח (1.62 ש"ח למניה), בשנת 2018 כ-292 מליון ש"ח (1.52 ש"ח למניה), בשנת 2017 כ-273 מליון ש"ח (1.40 ש"ח למניה).
- לפרטים בדבר הכרזת דיבידנד לאחר תאריך הדיווח ראה באור 37'א.

ז. ניהול ההון בחברה

החברה בוחנת ומנתחת את הונה במונחי הון כלכלי, כלומר עודף השווי ההוגן של נכסיה על פני התחייבויותיה. החברה מנהלת את הונה במטבעות הפעילות של החברות המוחזקות באמצעותן היא פועלת ובשיעורים דומים לשיעור הנכסים במטבע האמור מכלל נכסיה על פי איחוד יחסי. החברה מנהלת את הונה בדגש על גמישות כלכלית נרחבת להמשך השקעותיה בתחומי עיסוקה ובתחומים משיקים לו, תוך שמירה על דירוג אשראי גבוה, רמת נזילות גבוהה וכן שואפת כי מרבית נכסיה יהיו חופשיים ונקיים מכל שיעבוד.  
 בהתאם לדיונים שנערכים בדירקטוריון החברה, קבעה החברה את יחסי ההון הרצויים לשם השגת תשואה נאותה לבעלי מניותיה בסיכון אשר הוגדר כנמוך. מעת לעת החברה חורגת מיחסי ההון אותם היא קבעה כנאותים לשם ביצוע השקעות מהותיות, תוך קביעת יעדים לחזרה ליחסים נאותים בזמן סביר.  
 החברה והחברות המאוחדות שלה מגייסות הון בשווקים בהן הן פועלות לאורך שנים.  
 החברה בוחנת את יחסי ההון שלה על בסיס מאוחד (כולל חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה), על בסיס סולו מורחב (החברה והחברות בבעלותה המלאה) בהתייחס להון של החברות המאוחדות הציבוריות שלה על בסיס שווי מאזני, וכן בהתבסס על יחסי תזרימי מזומנים.

באור 25: - הון (המשך)

ח. תוכנית רכישה

ביום 18 בנובמבר 2019 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של מניות החברה (חלף תוכנית קודמת) בהיקף של עד 250 מליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול הנהלת החברה ככל שמחיר המניה בבורסה ישקף הנחה משמעותית ביחס ל- NAV של החברה (המחושב לפי שווי החזקותיה). בשנת 2019 ביצעה החברה רכישה עצמית של מניותיה בהיקף של כ- 5.6 מיליון מניות, בתמורה לכ- 158 מיליון ש"ח, מתוכן כ- 2.4 מיליון מניות בתמורה של כ- 70 מיליון ש"ח, נרכשו ביום 1 באפריל, 2019 במסגרת הצעת רכש. לפרטים בדבר רכישה עצמית של מניות לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 137'.

באור 26: - תגמול מבוסס מניות

- א. החל מחודש דצמבר 2011 מפעילה החברה תוכנית תגמול מבוסס מניות (להלן - תוכנית התגמול), לפיה רשאית החברה להעניק לדירקטורים, לעובדים, לנושאי משרה ולנותני שירותים כתבי אופציה, מניות רגילות, מניות חסומות ומכשירי תגמול אחרים כמפורט בתוכנית התגמול, הניתנים למימוש לעד 8 מליון מניות החברה, במשטרי ומסלולי מס שונים.
- ב. בשנת 2019 הקצתה החברה, כחלק מתוכנית התגמול האמורה בסעיף א' לעיל, כתבי אופציה ויחידות מניה חסומות (RSUs) לעובדים ולנושאי משרה בה.
- ג. להלן מידע בדבר מספר האופציות למניות החברה והממוצע המשוקלל של מחיר המימוש המקורי שלהן:

31 בדצמבר 2018		31 בדצמבר 2019		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	
39.06	3,794,085	40.10	4,228,944	אופציות למניות לתחילת השנה
31.66	449,834	28.68	394,692	אופציות למניות שהוענקו במשך השנה
37.38	(9,983)	37.38	(8,415)	אופציות למניות שחולטו במשך השנה
-	-	37.38	(43,926)	אופציות למניות שמומשו במשך השנה
37.38	(4,992)	43.54	(209,368)	אופציות למניות שפקעו במשך השנה
40.10	4,228,944	38.93	4,361,927	אופציות למניות לסוף השנה
39.82	404,314	34.48	505,610	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

כל אחד מכתבי האופציה האמורים לעיל, למעט כתבי האופציות שניתנו למר דורי סגל מנכ"ל החברה לשעבר, ניתן למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה בתוספת מימוש צמודה למדד המחירים לצרכן, בכפוף להתאמות לרבות בגין הנפקת מניות הטבה, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד. תוספת המימוש נקבעת כממוצע מחיר המניה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה. כל אחד מהניצעים יהא רשאי לממש את כתבי האופציה גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise). תקופת ההבשלה נקבעה בשלוש מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד ההקצאה והאופציות תפקענה בחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה.

כתבי האופציה שהוענקו למר דורי סגל, מנכ"ל החברה לשעבר, אשר מימושו הותנה ביעד מחיר ממוצע של מניית החברה הגבוה ממחיר המימוש ולצורך מימושם, נדרש כי במהלך תקופה של 12 חודשים הקודמים למועד המימוש מחיר המניה הממוצע בבורסה למשך תקופה של 90 ימים רצופים לא פחת מ-45 ש"ח. מועד הפקיעה הסופי של כתבי האופציה הוא בתום חמש שנים ממועד ההענקה, וזאת גם במקרה של סיום העסקה. בחודש ינואר 2018 בעקבות סיום העסקת המנכ"ל לשעבר הובשלו כל יתרת כתבי האופציה.

**באור 26: - תגמול מבוסס מניות (המשך)**

ד. להלן מידע בדבר מספר יחידות המניה החסומות ויחידות המניה החסומות מותנות הביצוע של החברה:

31 בדצמבר 2018		31 בדצמבר		
יחידות מניה חסומות מותנות ביצוע	יחידות מניה חסומות	יחידות מניה חסומות	יחידות מניה חסומות	
18,162	113,851	162,346	162,346	מניות חסומות לתחילת שנה
-	92,504	78,538	78,538	מניות חסומות שהוענקו
-	(1,627)	(3,751)	(3,751)	מניות חסומות שחולטו
-	(42,382)	(65,422)	(65,422)	מניות חסומות שהבשילו
(18,162)	-	-	-	מניות חסומות שפקעו
-	162,346	171,711	171,711	מניות חסומות לסוף שנה

כל אחת מה-RSUs ניתנות למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה. תקופת ההבשלה עבור ה-RSUs, למעט RSUs אשר הוענקו לדירקטורים של החברה, נקבעה בשלוש מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד ההקצאה. תקופת ההבשלה עבור RSUs שהוענקו לדירקטורים של החברה נקבעה בשתי מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד ההקצאה. במקרה של חלוקת דיבידנד, יהיו הניצעים זכאים לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין ה-RSUs שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

**ה. תגמול הוני אחר**

במהלך שנת 2017 העניקה החברה למנכ"ל חברה בת זכות לקבלת מניות של החברה בשווי של עד כ- 2.65 מיליוני דולר ארה"ב שיוענקו לאורך תקופה של ארבע שנים, מתוכם תגמול בשווי של עד כ- 0.8 מיליוני דולר ארה"ב יוקצו בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה הבת וועדת התגמול של החברה ובלבד שהניצע עדין מועסק בחברה הבת במועדי ההענקה. במהלך 2019 הוענקו לניצע כ- 119 אלפי מניות (בשנת 2018 כ- 13 אלפי מניות), מתוכם כ- 103 אלפי מניות חסומות שתקופת הבשלתן נקבעה בשתי מנות שוות החל ממועד הקצאתן, בהתאם לתנאי התכנית. נכון לתאריך הדוח, שווי התגמול המירבי שנותר לתשלום מקנה לניצע זכות לכ- 151 אלפי מניות של החברה מתוכם עד כ- 38 אלפי מניות כפופות להחלטת דירקטוריון החברה הבת וועדת התגמול של החברה.

ו. ההוצאות שהוכרו בדוחות הרווח או ההפסד בגין המכשירים ההוניים האמורים בסעיפים ג'-ה' לעיל בשנים 2019, 2018 ו-2017, הסתכמו לכ- 7 מיליוני ש"ח, כ- 15 מיליוני ש"ח וכ- 11 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

**ז. עסקאות המסולקות במזומן**

לתאריך הדיווח קיימות 60 אלפי יחידות RSU המסולקות במזומן (ליום 31 בדצמבר, 2018, 90 אלפי יחידות).

ליום 31 בדצמבר, 2019 שווי ההתחייבות בגין תוכניות התגמול המסולקות במזומן בדוחות הכספיים הינו כ-2 מליון ש"ח (2018 - 2 מליון ש"ח).

**באור 27: - שעבודים**

להבטחת חלק מהתחייבויות הקבוצה, לרבות ערבויות שניתנו על-ידי בנקים לטובת אחרים, מושכנו זכויותיה במקרקעין שונים שבבעלותה ושועבדו נכסים אחרים, לרבות זכות לקבלת כספים משוכרים, זכויות על-פי חוזים עם מזמיני עבודות, כספים וניירות ערך בחשבונות בנק מסויימים ושעבודים צפים. כמו כן, שועבדו חלק ממניות חברות מוחזקות ומניות של חברות אחרות המוחזקות על ידי חברות הקבוצה.

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2018	2019
מליוני ש"ח	
4,744	4,553
215	-
<u>4,959</u>	<u>4,553</u>

התחייבויות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)  
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)

**באור 28: - הכנסות מהשכרת מבנים**

בשנים 2017-2019 לקבוצה אין אף שוכר אשר ההכנסות ממנו עולות על 10% מסך ההכנסות מהשכרת מבנים. לפירוט ההכנסות מהשכרה לפי מגזרים תפעוליים ואזורים גיאוגרפיים, ראה באור 36.

**באור 29: הוצאות הפעלת נכסים להשכרה**

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2017	2018	2019
מליוני ש"ח		
94	80	81
86	83	87
214	208	196
207	203	188
77	76	79
187	194	146
<u>865</u>	<u>844</u>	<u>777</u>

שכר עבודה ונלוות  
אגרות והיטלים על נכסים  
אחזקה ותיקונים  
חשמל ומים  
ביטוח ושמירה  
אחרות

**באור 30: - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מליוני ש"ח			
208	209	208	שכר עבודה ודמי ניהול (1)
75	82	64	שכר טרחה מקצועי
26	22	24	פחת
77	62	64	אחרות (כולל משרד ואחזקתו) (2)
<u>386</u>	<u>375</u>	<u>360</u>	

- (1) לגבי שכר עבודה ודמי ניהול לבעלי עניין, ראה באור 35ג'.  
 (2) בניכוי הכנסות דמי ניהול מחברה בעלת עניין, ראה באור 35ד'.

**באור 31: - הכנסות והוצאות אחרות**

א. הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מליוני ש"ח			
(*159)	2	20	רווח הון
9	11	15	אחרות
<u>168</u>	<u>13</u>	<u>35</u>	

(\* כולל רווח הון של כ-117 מליון ש"ח בגין מכירת מרכז מסחרי בברזיל (Extra Itaim).

ב. הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
4	3	(*345)	הפסד מירידה בשיעור החזקה, שיערוך ומימוש חברה מוחזקת, נטו
42	13	4	הפסד הון (לרבות הוצאות מכירה)
35	-	-	ירידת ערך נכסים אחרים
85	110	64	אחרות (**)
<u>166</u>	<u>126</u>	<u>413</u>	

(\* לפרטים בדבר ההפסד שנרשם במכירת 58 מליון מניות FCR ראה באור 8ה'.

\*\* בשנת 2018 כולל סך של כ-29 מליון ש"ח (2017 כ-44 מליון ש"ח) הנובע מהפחתת מוניטין בגין מימוש נכסים וקיטון בשיעור המס בנורווגיה. כמו כן, בשנת 2018 כולל סך של כ-25 מליון בגין תשלומי מס רכישה בגין נכסים בישראל.

באור 32: - הוצאות והכנסות מימון

א. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מליוני ש"ח			
793	746	591	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
196	180	189	הוצאות מימון בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ואחרים
8	269	-	שערוך נגזרים פיננסיים (*)
2	222	236	הפסד מפדיון מוקדם של התחייבויות ונגזרים
13	14	25	הוצאות מימון בגין עסקאות חכירה
24	(**668)	-	הפסד מהשקעות בניירות ערך
23	98	31	הוצאות מימון בגין הפרשי הצמדה
45	84	59	הפרשי שער, עמלות ואחרות
(19)	(19)	(13)	בניכוי - הוצאות שנוקפו לעלות מקרקעין בפיתוח
<u>1,085</u>	<u>2,262</u>	<u>1,118</u>	

(\*) בעיקר מעסקאות מגדרות מסוג SWAP.  
 (\*\*\*) במהלך שנת 2018, מכרו חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה את כל החזקותיהן במניות חברת REG, בתמורה כוללת של כ- 1.1 מיליארד דולר ארה"ב (כ- 3.9 מיליארד ש"ח). במהלך 2018 הכירה הקבוצה בהפסד מהשקעה במניות REG בסך של כ- 613 מיליון ש"ח (לפני השפעת המס), הנובע מירידה בשווי המניה של REG.

ב. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מליוני ש"ח			
6	3	16	רווח מהשקעות בניירות ערך
116	67	64	הכנסות מדיבידנד
23	25	21	הכנסות ריבית מחברות מוחזקות
26	33	39	הכנסות ריבית
143	-	808	שערוך נגזרים פיננסיים (*)
-	12	15	הכנסות מהפרשי שער ואחרות
<u>314</u>	<u>140</u>	<u>963</u>	

(\*) בעיקר מעסקאות מגדרות מסוג SWAP.

**באור 33: - רווח נקי (הפסד) למניה**

פרוט כמות המניות והרווח (הפסד) ששימשו בחישוב רווח נקי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2017		2018		2019	
רווח נקי מליוני	כמות מניות משוקללת אלפים	הפסד מליוני	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי מליוני ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים
493	195,016	(253)	192,365	655	185,254
(6)	42	(1)	218	(6)	460
487	195,058	(254)	192,583	649	185,714

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) בסיסי

השפעת מניות רגילות פוטנציאליות מדלולות

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) מדולל

**באור 34: - מכשירים פיננסיים**

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילותה הגלובאלית של הקבוצה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים, וביניהם סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכוני אשראי וסיכוני נזילות. אסטרטגיית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

להלן מידע נוסף בדבר הסיכונים הפיננסיים וניהולם:

1. סיכון מטבע חוץ

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכוני מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים. מדיניות הקבוצה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות (בעיקר אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח, וריאל ברזילאי), באמצעות כניסה מעת לעת לעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. יחד עם זאת, לאור שינוי בתמהיל הנכסים של הקבוצה וגידול בחשיפה המטבעית לאירו, במהלך תקופת הדוח החליט דירקטוריון החברה על ביצוע הגנות נוספות לצמצום החשיפה לאירו, באופן ששיעור ההון העצמי החשוף לאירו יעמוד על עד 50% משיעור הנכסים החשופים לאירו. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין, לפרטים ראה סעיף ג' להלן.

באור 34: - מכשירים פיננסיים (המשך)

2. סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן. הצמדת הסכמי שכירות בישראל למדד המחירים לצרכן מצמצמת ההשפעה השלילית כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן על התחייבויות החברה הצמודות למדד. לפרטים בגין סכום המכשירים הפיננסיים אשר צמודים למדד המחירים לצרכן שבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ובדבר עסקאות החלפת בסיס הצמדה בהן התקשרה החברה לשם הגנה מפני חשיפה זו, ראה סעיף ג' להלן.

3. סיכונים ריבית

התחייבויות הנושאות ריבית משתנה חושפות את הקבוצה לסיכון בתזרים מזומנים ואלו הנושאות ריבית קבועה חושפות את הקבוצה לסיכונים ריבית בגין שווי הוגן. כחלק מאסטרטגית ניהול הסיכונים, מקיימת הקבוצה תמהיל נאות בין חשיפה לריבית קבועה וריבית משתנה. הקבוצה מבצעת מעת לעת ובהתאם לתנאי השוק עסקאות להחלפת ריבית משתנה לריבית קבועה ולהיפך, לשם הגנה על התחייבויותיה מפני שינויים בשיעורי הריבית (ראה סעיף ג' להלן). לתאריך הדיווח כ-85.0% מהתחייבויות הקבוצה (%79.2 לא כולל עסקאות החלפת ריבית) היו בריבית קבועה (ליום 31 בדצמבר, 2018 כ-83.5%, לא כולל עסקאות החלפת הריבית כ-78.3%). למידע נוסף בדבר שיעורי הריבית ומועדי הפרעון, ראה גם באורים 20 ו-19.

4. סיכון מחיר

לקבוצה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך ושאינם סחירים, מניות, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות ואגרות חוב, המסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וכנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, אשר בגין הקבוצה חשופה לסיכון בגין התנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק. היתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2019 של השקעות אלה הינה כ-1,375 מיליון ש"ח (31 בדצמבר, 2018 כ-210 מיליון ש"ח). החברה בוחנת מעת לעת במסגרת מדיניות ניהול סיכונים, כניסה לעסקאות הגנה לצמצום החשיפה לסיכון מחיר.

5. סיכון אשראי

תוצאות הקבוצה מושפעות מן האיתנות הפיננסית של לקוחותיה. הקבוצה אינה חשופה לריכוזים משמעותיים של סיכונים אשראי. הקבוצה בוחנת באופן שוטף את טיב הלקוחות והיקף האשראי שנתנה ללקוחותיה. בהתאם, מבצעת הקבוצה הפרשה לחובות מסופקים בהתבסס על סיכון האשראי של לקוחות מסויימים.

מזומנים ופקדונות מופקדים במוסדות פיננסיים עם איתנות פיננסית בדירוג נאות. בשל כך, להערכת הנהלת החברה, הסיכון שצדדים אלו יפרו את התחייבויותיהם הינו נמוך.

בקשר עם עסקאות החלפת בסיס ההצמדה והמטבע של התחייבויות (ראה סעיף ג' להלן), התקשרה החברה ביחס לחלקן בהסכמים (credit support annexes או "CSA") הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בקשר עם שוויין ההוגן של העסקאות. לפיכך, היא חשופה לסיכון שהצד הנגדי לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה. מדיניות החברה הינה לבצע פעילות מכשירים פיננסיים נגזרים עם מוסדות פיננסיים בעלי איתנות פיננסית גבוהה.



באור 34: - מכשירים פיננסיים (המשך)

6. סיכון מזילות

מדיניות הקבוצה הינה להנפיק הון וכן ליטול מימון לזמן ארוך, בין היתר דרך הנפקת אגרות חוב, אגרות חוב היברידיות, הלוואות בנקאיות ומשכנתאות וזאת כנגד השקעות בנכסים לטווח ארוך. כמו כן, על מנת לשמר איתנותה הפיננסית ולהפחית תלות בשוק ההון והחוב, לחברה קווי אשראי חתומים ומחייבים (לתקופות של 3-4 שנים) עם מוסדות פיננסיים בסכומים משמעותיים, במסגרתם החברה ו/או החברות הבנות בבעלותה מלאה יכולות לנצל אשראים לתקופות שונות בהתאם לצורך.

ליום 31 בדצמבר, 2019 לקבוצה הון חוזר שלילי בסך של כ-0.2 מיליארד ש"ח. לחברה ולחברות המאוחדות שלה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך כולל של כ-5.4 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול בשנה הקרובה. הנהלת החברה בדיעה כי המקורות הנ"ל בתוספת תזרים מזומנים מפעילות שוטפת, יאפשרו לכל אחת מחברות הקבוצה לעמוד בפרעון התחייבויותיהן לזמן הקצר.

בקשר עם עסקאות החלפת בסיס ההצמדה והמטבע של התחייבויות (ראה סעיף ג' להלן), התקשרה החברה ביחס לחלקן בהסכמים (credit support annexes או "CSA") הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בקשר עם שוויין ההוגן של העסקאות. לפיכך, עלולה החברה להידרש להעביר למוסד הבנקאי מעת לעת סכומים מהותיים בהתאם לשווי ההוגן של העסקאות האמורות.

למידע בדבר מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, ראה סעיף ד' להלן.

ב. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

<u>31 בדצמבר 2018</u>		<u>31 בדצמבר 2019</u>		<u>רמה במדרג השווי ההוגן</u>	
<u>שוי הוגן</u>	<u>יתרה</u>	<u>שוי הוגן</u>	<u>יתרה</u>		
<u>מליוני ש"ח</u>					
<u>נכסים פיננסיים</u>					
41	41	49	49	3	השקעות והלוואות לזמן ארוך
<u>התחייבויות פיננסיות</u>					
21,831	21,474	17,462	16,405	2\1	אגרות חוב התחייבויות נושאות ריבית למוסדות פיננסיים ולאחרים
5,341	5,359	5,196	5,100	2	
27,172	26,833	22,658	21,505		
(27,131)	(26,792)	(22,609)	(21,456)		סה"כ התחייבויות פיננסיות, נטו

באור 34: - מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן אופן קביעת השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים:

מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הנכסים השוטפים וסעיפי ההתחייבויות השוטפות מהווים קירוב לשווי ההוגן.

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כגון ניירות ערך סחירים, אגרות חוב, אגרות חוב להמרה) חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים לתאריך הדיווח (רמה 1 במדרג השווי ההוגן). ליום 31 בדצמבר 2019, השווי ההוגן של אגרות חוב בהיקף של כ- 3.7 מיליארד ש"ח, אשר אינן נסחרות או שנסחרות בשוק בעל רמת נזילות נמוכה, הוערך בשיטת הערכה (רמה 2 במדרג השווי ההוגן) כמפורט להלן (ליום 31 בדצמבר, 2018 כ- 3.8 מיליארד ש"ח).

השווי ההוגן של ההלוואות בריבית משתנה שווה בקירוב לערך הנקוב.

השווי ההוגן של מכשירי חוב שאינם נסחרים, או שנסחרים בשוק בעל רמת נזילות נמוכה, נקבע באמצעות שימוש בשיטות הערכה, בעיקר ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהווים בעקומי ריבית רלוונטיים, אשר להערכת הנהלת החברה ומעריכי שווי חיצוניים, משקפים את תנאי השוק לתאריך הדיווח, לרבות סיכון האשראי של מי מהצדדים לעסקה, לפי העניין.

השווי ההוגן של חוזי אקדמה בגין מטבע חוץ מחושב בהתייחס לשערים עתידיים מצוטטים עבור חוזים עם מועדי פרעון דומים ובנוסף, הסכומים מהווים בריבית הרלוונטית והשווי מותאם לסיכון האשראי של הצד השני לעסקה (רמה 2 במדרג השווי ההוגן).

השווי ההוגן של חוזי החלפת ריבית וחוזי החלפת בסיס הצמדה ומטבעות הכוללים החלפת קרן וריבית, נקבעים באמצעות היוון תזרימי המזומנים הצפויים של מי מהצדדים לעסקה בעקומי הריבית הרלוונטיים ובהתחשב בסיכונים נזילות בין מטבעות (CBS), ציפיות האינפלציה וסיכון האשראי של הצדדים. (רמה 2 במדרג השווי ההוגן).

(\* להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ליתרות הסגירה של הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווים ההוגן במדרג רמה 3:

31 בדצמבר		
2018	2019	
מליוני ש"ח		
348	208	יתרה לתחילת השנה
-	73	תוספות
(107)	(1)	החזר השקעה
2	7	עליית ערך הנזקפת לרווח או הפסד
(42)	(* -)	שיערוך לשווי הוגן הנזקף לקרן הון
7	(18)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
208	269	יתרה לסוף השנה

(\* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.

היתרה מהווה יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות וכן הלוואה המירה לזכויות שליטה במיזם עתידי, למידע נוסף ראה באור 10.

בשנת 2019 לא היו העברות של מכשיר פיננסי כלשהו בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3.

באור 34: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים נגזרים

להלן מידע לגבי עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות, עסקאות החלפת ריבית, עסקאות אקדמה, אופציות ומכשירים פיננסיים נגזרים אחרים:

שוי הוגן		יתרת משך		יתרת סכום העסקה		מטבע העסקה		סוג העסקה				
במליוני ש"ח ליום		חיים ממוצע	בסיס הצמדה/ריבית לשלם*)		בסיס הצמדה/ריבית לקבל*)		במליוני ש"ח ליום					
31.12.18	31.12.19					31.12.18	31.12.19					
181	803	4.9	3.07% -	6.26%	קבוע	2.78% -	5.78%	צמוד מדד	3,952	4,068	אירו - שקל	החלף בסיס הצמדה ומטבעות
8	8	0.8	0.71% -	1.24%	קבוע	0.71% -	1.30%	נומינלי	86	74		
77	84	0.8		L	משתנה	2.63% -	2.64%	נומינלי	531	371		
(** -	68	4.8	5.38% -	5.84%	קבוע	2.78% -	3.56%	צמוד מדד	394	649	דולר ארה"ב - שקל	
(13)	(3)	0.8		L	משתנה		2.67%	נומינלי	243	219		
84	100	3.0		5.43%	קבוע		3.45%	צמוד מדד	311	311	דולר קנדי - שקל	
109	220	5.0	2.85% -	4.95%	קבוע	1.80% -	4.00%	נומינלי	1,114	1,114		
33	61	6.7	1.18% -	1.27%	קבוע		1.25%	קבוע	1,359	1,228	קרונה שבדית - אירו	
(19)	(57)	5.8	2.82% -	2.98%	קבוע		4.40%	צמוד מדד	6,008	5,429	אירו	החלף בסיס הצמדה
35	1	0.1							2,264	354	ריאל ברזילאי - דולר ארה"ב	אופציה על שערי מטבע
(202)	(18)	6.4							879	200	שקל	נגזרים על אג"ח ממשלתיות
(22)	(69)	7.3			קבועה			משתנה	1,306	1,170	אירו	החלף ריבית קבועה/משתנה
-	(2)	4.7			קבועה			משתנה	-	47	דולר ארה"ב	
-	(** -	10.0			קבועה			משתנה	-	128	דולר קנדי	
6	6	1.4			קבועה			משתנה	975	531	קרונה נורווגית	
24	(59)	קצרות מועד							2,564	4,269	מטבעות שונים	עסקאות אקדמה
301	1,143											
(312)	(912)											
(11)	231											

התחייבויות מסוג CSA, נטו

(\*) משמעו ריבית בסיסית בין-בנקאית ביחס למטבע העסקה.  
(\*\*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 מליון ש"ח

באור 34: - מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים שיועדו למטרת גידור חשבונאי הכלולים בטבלה לעיל:

31 בדצמבר		
2018	2019	
מליוני ש"ח		
27	5	נכסים
(22)	(112)	התחייבויות
5	(107)	

ד. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים (כולל ריבית) בסכומים לא מהוונים:

31 בדצמבר, 2019

סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה	
מליוני ש"ח					
755	-	-	-	755	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (לא כולל חלויות שוטפות)
93	-	-	-	93	ספקים ונותני שירותים
1,095	-	-	-	1,095	זכאים ויתרות זכות
18,855	8,664	3,557	4,815	1,819	אגרות חוב
5,708	2,047	1,164	2,315	182	הלוואות נושאות ריבית ממוסדות פיננסיים ואחרים
1,160	929	67	123	41	התחייבויות בגין חכירה
84	53	-	-	31	התחייבויות פיננסיות אחרות
27,750	11,693	4,788	7,253	4,016	

31 בדצמבר, 2018

סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה	
מליוני ש"ח					
1,276	-	-	-	1,276	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (לא כולל חלויות שוטפות)
112	-	-	-	112	ספקים ונותני שירותים
1,130	-	-	-	1,130	זכאים ויתרות זכות
24,850	11,839	6,238	5,239	1,534	אגרות חוב
6,090	1,712	1,325	2,404	649	הלוואות נושאות ריבית ממוסדות פיננסיים ואחרים
1,316	1,058	31	178	49	התחייבויות בגין חכירה
101	62	-	-	39	התחייבויות פיננסיות אחרות
34,875	14,671	7,594	7,821	4,789	

באור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינויים בשיעורי ריבית				השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס לשנה בגין עליית ריבית של 1%	
ריבית שקלית	ריבית אירו	ריבית דולר קנדי	ריבית דולר ארה"ב		
מליוני ש"ח					
(2)	(19)	(1)	(9)		31.12.2019
-	(21)	(2)	(19)		31.12.2018
מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינוי אבסולוטי במדד המחירים לצרכן				השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס	
-2%	-1%	+1%	+2%		
מליוני ש"ח					
76	151	(151)	(76)		31.12.2019
202	101	(101)	(202)		31.12.2018
מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי במדד המחירים לצרכן				השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס	
-2%	-1%	+1%	+2%		
מליוני ש"ח					
23	12	(12)	(23)		31.12.2019
47	24	(24)	(48)		31.12.2018
מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי יחסי בשערי חליפין				השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס	
-10%	-5%	+5%	+10%		
מליוני ש"ח					
222	111	(111)	(222)		31.12.2019
(14)	(7)	14	37	שינוי בשע"ח אירו	
138	69	(69)	(138)	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב	
114	53	(46)	(90)	שינוי בשע"ח דולר קנדי	
173	86	(86)	(173)	שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי	
49	25	(25)	(49)	שינוי בשע"ח קרונה שבדית	
				שינוי בשע"ח קרונה נורווגית	
					31.12.2018
261	130	(130)	(261)	שינוי בשע"ח אירו	
(17)	(7)	11	37	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב	
144	72	(72)	(144)	שינוי בשע"ח דולר קנדי	
103	43	(38)	(80)	שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי	
182	91	(91)	(182)	שינוי בשע"ח קרונה שבדית	
76	38	(38)	(76)	שינוי בשע"ח קרונה נורווגית	

באור 34: - מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -  
שינוי יחסי בשערי חליפין

-10%	-5%	+5%	+10%
מליוני ש"ח			
186	93	(93)	(186)
45	22	(22)	(45)
25	13	(13)	(25)
(1)	(*-	(*-	1
12	6	(6)	(12)
13	7	(7)	(13)
114	57	(57)	(114)
(1)	(*-	(*-	1

השפעה על ההון לפני מס (גידור  
חשבונאי)

31.12.2019

נגזרים מגדרים שע"ח אירו  
נגזרים מגדרים שע"ח דולר ארה"ב  
נגזרים מגדרים שע"ח דולר קנדי  
נגזרים מגדרים שע"ח קרונה נורווגית

31.12.2018

נגזרים מגדרים שע"ח אירו  
נגזרים מגדרים שע"ח דולר ארה"ב  
נגזרים מגדרים שע"ח דולר קנדי  
נגזרים מגדרים שע"ח קרונה נורווגית

(\* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מליון ש"ח.

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -  
שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית

-2%	-1%	+1%	+2%
מליוני ש"ח			
(318)	(153)	143	276
(73)	(35)	33	64
(209)	(100)	93	180
122	59	(55)	(108)
605	295	(282)	(550)
(179)	(86)	80	154
(383)	(183)	170	327
(50)	(24)	22	44
(164)	(80)	73	141
182	88	(82)	(159)
696	336	(315)	(612)
(226)	(108)	99	190

השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס

31.12.2019

שינוי בריבית אירו  
שינוי בריבית דולר ארה"ב  
שינוי בריבית דולר קנדי  
שינוי בריבית שקלית נומינלית  
שינוי בריבית שקלית ריאלית  
שינוי בריבית קרונה שבדית

31.12.2018

שינוי בריבית אירו  
שינוי בריבית דולר ארה"ב  
שינוי בריבית דולר קנדי  
שינוי בריבית שקלית נומינלית  
שינוי בריבית שקלית ריאלית  
שינוי בריבית קרונה שבדית

באור 34: - מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית				השפעה על ההון לפני מס (גידור חשבונאי)
-2%	-1%	+1%	+2%	
מליוני ש"ח				
31.12.2019				
				שינוי בריבית אירו
(189)	(91)	83	160	שינוי בריבית דולר ארה"ב
(4)	(2)	2	4	שינוי בריבית קרונה נורווגית
(12)	(6)	6	12	
31.12.2018				
				שינוי בריבית אירו
(230)	(110)	100	191	שינוי בריבית קרונה נורווגית
(41)	(20)	19	38	

מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים והנחות העבודה העיקריות

מבחני הרגישות לעיל הינם בגין גורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעילות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד או השינוי בהון (לפני מס) עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון והנכסים וההתחייבויות הפיננסיים נעשו על בסיס מהותיות החשיפה ביחס לכל סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. ניתוחי הרגישות מתייחסים לגידול פוטנציאלי במשתנים הרלוונטים, בשיעורים אותם העריכה החברה כמתאימים, לפי העניין. קיטון בשיעור דומה ישפיע בשינוי מקביל בכיוון הפוך, למעט אם צויין אחרת. בנוסף:

1. מבחני הרגישות לשינויים בריבית לגבי יתרות כספיות בוצעו על יתרת התחייבויות לזמן ארוך בריבית משתנה לתאריך הדיווח.
2. בהתאם למדיניות החברה, כאמור בסעיף א' לעיל, נוהגת החברה לגדר את עיקר החשיפות שלה למטבע, בין היתר באמצעות שמירה על מתאם גבוה בין המטבע בו נרכשו הנכסים לבין המטבע בו ניטלו ההתחייבויות. לפיכך, החשיפות הכלכליות בגין הנכסים בניכוי יתרות פיננסיות, לשינויים בשערי החליפין של מטבעות הינן בהיקף נמוך יחסית. עם זאת, קיימת חשיפה חשבונאית לשינויים במטבע חוץ ובשיעורי הריבית בגין עסקאות החלפת בסיס הצמדה ומטבעות אשר לא יועדו לצורך גידור חשבונאי, כמוצג בטבלה לעיל.
3. החשיפות החשבונאיות העיקריות בגין נגזרים פיננסיים הינן בגין שינויים בשוויים ההוגן בשל שינויי ריבית, מדד ומטבע, אשר עשויים להשפיע על רווח או הפסד או במישרין על ההון, בשל עסקאות שאינן מיועדות כגידור חשבונאי ועסקאות שיועדו כגידור חשבונאי, בהתאמה.
4. מזומנים ושווי מזומנים, כולל נכסים פיננסיים המופקדים או מוחזקים עד לטווח של שנה, לא נכללו בטבלאות החשיפה לשינויים בריבית.

באור 34: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגינן סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

31 בדצמבר, 2019

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	שינויים אחרים	השפעת שינויים בשערי חליפין	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2019	
754	(177)	(95)	(247)	1,273	הלוואות לזמן קצר
5,100	119	(236)	(142)	5,359	הלוואות לזמן ארוך
16,405	208	(1,144)	(4,133)	21,474	אגרות חוב
<u>22,259</u>	<u>150</u>	<u>(1,475)</u>	<u>(4,522)</u>	<u>28,106</u>	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

31 בדצמבר, 2018:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	שינויים אחרים	השפעת שינויים בשערי חליפין	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2018	
1,273	-	28	660	585	הלוואות לזמן קצר
5,359	11	209	464	4,675	הלוואות לזמן ארוך
21,474	46	396	(265)	21,297	אגרות חוב
<u>28,106</u>	<u>57</u>	<u>633</u>	<u>859</u>	<u>26,557</u>	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון



באור 35: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מליוני ש"ח			
1.5	1.7	1.7	הכנסות דמי ניהול מהחברה האם (סעיף ה')
23	25	21	הכנסות ריבית מחברות מוחזקות
225	212	145	הכנסות דיבידנד מחברות כלולות

ב. הוצאות ותשלומים אחרים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2017		2018		2019	
מליוני ש"ח	מספר מקבלים	מליוני ש"ח	מספר מקבלים	מליוני ש"ח	מספר מקבלים
2.2	6	2.1	6	2.4	9
(1) שכר דירקטורים					
14.3	3	15.3	3	7.4	2
(2) שכר עבודה ונלוות					

(1) בשנת 2019 כולל שווי תגמול מבוסס מניות שהוענק לדירקטורים במהלך השנה בשווי של כ-0.2 מיליון ש"ח.

(2) בדבר תנאי העסקתם (כולל תגמול מבוסס מניות) של סגן יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה ומנכ"ל החברה ושל סמנכ"ל ההשקעות של החברה, ראה פירוט בסעיף ג' להלן.

ג. הסכמי העסקה

1. סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר חיים כצמן

א. עד ליום 31 בינואר 2018 כיהן מר כצמן כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה, ללא גמול מהחברה, אולם, במסגרת מילוי תפקידו, היה זכאי מר כצמן להמשיך ולהשתמש באמצעים העומדים לרשות הנהלת החברה לצורך מילוי תפקידו.

ב. החל מיום 1 בפברואר 2018 מכהן מר כצמן כסגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה. בחודש יוני 2018 אישרה האסיפה הכללית את תנאי העסקתו של מר כצמן בקבוצה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בפברואר 2018, בכפוף ליזכותו של כל אחד מהצדדים לבטל את ההסכם בהודעה של 180 ימים מראש.

באור 35: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

עלות העסקה הכוללת של מר כצמן לא תעלה על 5.8 מיליון ש"ח, כאשר השכר הקבוע שישולם למר כצמן מידי החברה יחושב כהפרש שבין 5.8 מיליון ש"ח ("עלות ההעסקה השנתית בקבוצה") לבין העלות הכוללת של התגמולים שישולמו לו על ידי חברות בת ציבוריות של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שאם ההפרש כאמור עולה על 3.9 מיליון ש"ח, תישא החברה (במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בת פרטיות בבעלותה המלאה) בעלות העסקה שנתית מקסימלית של 3.9 מיליון ש"ח ("עלות ההעסקה השנתית המקסימלית"). השכר הקבוע, עלות ההעסקה השנתית בקבוצה ועלות ההעסקה השנתית המקסימלית יעודכנו אחת לשנה קלנדרית בגובה העלייה במדד המחירים לצרכן. בהתאם, בשנת 2019 היה מר כצמן זכאי לשכר שנתי המשקף עלות שנתית לחברה (בניכוי התגמולים אשר מר כצמן קיבל מהחברות הבנות הציבוריות של החברה בשנת 2019) בסך של כ- 2.347 מיליון ש"ח.

בנוסף לשכר הקבוע, מר כצמן יהיה זכאי לימי מחלה והבראה בהתאם להוראות הדין ול-30 ימי חופשה בשנה, והכל בתנאי שעלות ההעסקה השנתית לא תעלה על עלות ההעסקה השנתית המקסימלית כהגדרתה לעיל. מר כצמן לא זכאי למענק שנתי או לתגמול הוני. במקרה של סיום העסקה או אי חידוש ההסכם מר כצמן יהיה זכאי לתגמולים שונים בשווי שיכול להגיע עד לסך של עלות העסקה שנתית. בנוסף, מר כצמן זכאי לפטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים לשאר נושאי המשרה בחברה.

ג. בהתאם להסכם יעוץ עם ATR משנת 2009 (כפי שעודכן מעת לעת) זכאי מר כצמן, המכהן כיו"ר הדירקטוריון של ATR, לתמורה שנתית בסך של כ- 700 אלפי אירו בגין שירותי ייעוץ והחזר הוצאות מ-ATR.

ד. בגין שנת 2019 זכאי מר כצמן במסגרת כהונתו כיו"ר הדירקטוריון של CTY לגמול דירקטורים שנתי בסך של כ- 165 אלפי אירו (בגין 2018 כ-165 אלפי אירו).

2. סמנכ"ל ההשקעות של החברה, מר צבי גורדון

בחדש יוני 2017 מונה מר צבי גורדון, חתנו של מר חיים כצמן, כסמנכ"ל השקעות בחברה, זאת במקביל לתפקידו כסמנכ"ל מיזוגים ורכישות ב-Gazit USA, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה.

בחדש מרס 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, חידוש ועדכון הסכם העסקתו של מר גורדון לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסיומו בהודעה של 90 ימים מראש. הסכם זה מחליף הסכם העסקה קודם בין הצדדים שהיה בתוקף החל מחודש יוני 2017.

בהתאם לתנאי ההסכם החדש יהיה זכאי מר גורדון לשכר בסך של 250,000 דולר ארה"ב (צמוד לעלייה שנתית במדד המחירים בצרכן; חלף שכר שנתי בסך 200,000 דולר ארה"ב על פי הסכם העסקה הקודם). כמו כן, זכאי מר גורדון לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים מקובלים (והחברה תישא בגילום המס הנובע בגין הטבות אלו) וכן לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בחברה.

בהתאם להסכם העסקתו, זכאי מר גורדון למענק שנתי במזומן, בסכום כולל אשר לא יעלה על 75% משכר הבסיס השנתי שלו בגין שנה כלשהי, שייקבע על פי יעדים מדידים הנקבעים לחברה בגין כל שנה מראש, בגין השגת 100% מהיעדים בשנה מסוימת. בגין שנת 2019 הוענק למר גורדון מענק בסך כ- 137.2 אלפי דולר ארה"ב (בהתאם לתנאי הסכם העסקה החדש).

**עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

כמו כן בשנת 2017, הוקצו למר גורדון 224,848 כתבי אופציה (לא סחירים) לרכישת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, הניתנים למימוש במחיר מימוש של 34.308 ש"ח למניה וכן, 19,985 יחידות מניה חסומות. בנוסף, על פי הסכם העסקה החדש עם מר גורדון, החברה התחייבה להקצות למר גורדון תגמול הוני בצורה של כתבי אופציה (50% מסך התגמול ההוני) ויחידות מניה חסומות (RSUs) (50% מסך התגמול ההוני) לרכישת מניות רגילות של החברה, בכמות המשקפת עלות שנתית לחברה (מחושבת לינארית) בסך של 187,500 דולר ארה"ב לשנה. לאור זאת, החברה פועלת להקצאה של 972,656 כתבי אופציה ו- 39,873 יחידות RSU כמות כתבי האופציה ויחידות ה-RSU למר גורדון (בהתאם למחיר מניית החברה בבורסה במועד אישור האסיפה הכללית של החברה). כתבי האופציה ויחידות המניה החסומות יבשילו בשלוש מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי אופציה שלא ימומשו בתוך 90 ימים ממועד סיום התקשרותו של מר גורדון עם החברה, יפקעו. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי האופציה הינו בתום 4 שנים ממועד הענקתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise). במקרה של חלוקת דיבידנד, יהא מר גורדון זכאי לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

ככל שהסכם ההעסקה החדש עם מר גורדון לא יחדש בתום שלוש השנים, יהיה מר גורדון זכאי להבשלת המנה האחרונה של התגמול ההוני שהוענק לו מכוח הסכם העסקה החדש, בהתאם לתנאיו (קרי, המנה האחרונה תבשיל ביום 19 ביוני 2023), ובלבד שמר גורדון עבד בחברה במשך כל תקופת ההסכם.

במקרה של סיום העסקה או אי חידוש ההסכם מר גורדון יהיה זכאי לתגמולים שונים שיכולים להגיע עד לשווי של 200% משכרו הבסיסי השנתי וכן האצת תקופת ההבשלה של רכיבי התגמול ההוני אשר הוקצו לו וטרם הגיע מועד הבשלתם.

התקשרות להקמת שותפות עם דירקטור לשעבר, מר דורי סגל

.ד

בחדש נובמבר 2019 הקימה החברה, באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה שותפות שתעסוק באיתור, ברכישה ובניהול נכסים בעלי שימוש מעורב באזורים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות בקנדה ובדגש, בשלב זה, על העיר טורונטו (להלן: "השותפות"). השותפות החדשה תהיה בבעלות החברה (60%) אשר תשקיע בשותפות, בשלב זה, עד כ- 60 מיליון דולר קנדי (כ-16 מיליון דולר קנדי הושקעו נכון לתאריך הדיווח), וכן מר דורי סגל, אשר כיהן כדירקטור בחברה במועד הקמת השותפות (40%), אשר ישקיע, בשלב זה, עד כ-40 מיליון דולר קנדי באמצעות חברה בשליטתו. בנוסף, תעמיד החברה הבת הלוואה לשותפות בסך של עד כ-50 מיליון דולר קנדי בריבית שוק מקובלת (כ-13 מיליון דולר קנדי ניתנו נכון לתאריך הדיווח).

מר דורי סגל מכהן כמנכ"ל השותפות בתמורה לדמי ניהול שנתיים בהיקף של 0.6-1.2 מיליון דולר קנדי, כתלות בהיקף הנכסים של השותפות.

לאור הקמת השותפות מר דורי סגל לא עמד לבחירה מחדשת לכהן כדירקטור בדירקטוריון החברה, ועל כן חדל מלכהן כדירקטור ומלהיות בעל עניין בחברה בחדש דצמבר 2019.

באור 35 -

**עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

ה. התקשרות בהסכם עם נורסטאר

ביום 26 בינואר, 2012 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה התקשרות בהסכם עם נורסטאר ("הסכם גזית-נורסטאר") כפי שעודכן לאחרונה בחודש אוקטובר 2017, בקשר עם הנושאים הבאים:

1. נורסטאר תשלם לחברה תשלום חודשי בסך של 139 אלפי ש"ח (כפי שעודכן לאחרונה בחודש אוקטובר 2017) צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן בישראל בתוספת מע"מ בגין שירותים שונים. ההסכם הינו לתקופה של 3 שנים ומתחדש אוטומטית לתקופות בנות 3 שנים כל אחת, כאשר כל צד רשאי להודיע על אי חידושו (בכפוף לדרישות חוק החברות). השירותים יכללו שירותי מזכירות, ניהול כספים, גזרות, מחשוב, תקשורת, שירותים משפטיים, טיפול במימון בנקאי, שוק הון והשקעות.
2. תיקון תניית אי התחרות הקיימת בין החברה וקבוצת נורסטאר אשר נכון למועד זה עיקריה כדלקמן: נורסטאר התחייבה כי כל עוד תהיה קבוצת נורסטאר בעלת השליטה היחידה בחברה, והחברה תעסוק כעיסוק עיקרי בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזים מסחריים ונכסים בעלי שימושים מעורבים מבוססי קמעונאות (להלן בסעיף זה: "מרכזי קניות") ו/או תשלוט ותחזיק כפעילות עיקרית בחברות העוסקות כפעילות עיקרית בתחומים האמורים, לא תעסוק קבוצת נורסטאר בתחומים אלו ולא תחזיק במניות של חברות העוסקות בתחומים אלו כעיסוק עיקרי והצעות לעיסוק ו/או החזקה כאמור אשר תוצענה לה תועברנה על-ידה לחברה, זאת למעט החזקה פיננסית של עד 5% מהון המניות של חברה בודדת הנסחרת בבורסה בישראל או בחו"ל והעוסקת בתחום זה כתחום עיקרי. כן הובהר כי לא תהיה מניעה לקבוצת נורסטאר לעסוק בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של נדל"ן שאינו מרכזי קניות, כהגדרתו לעיל, ולא תהיה מניעה לקבוצת נורסטאר מלהחזיק במניות של חברות העוסקות בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של נכסי נדל"ן שאינם מרכזי קניות כתחום פעילות עיקרי.

בנוסף, בשנת 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, נוהל להחכרת מטוס החברה לנורסטאר, מעת לעת, בהתאם לזמינות המטוס ובכפוף לצרכי החברה. עלות ההחכרה תיקבע על-פי מחירון, הנקבע על ידי חברת הניהול החיצונית של המטוס, ובאופן זהה לצדדים שלישיים החוכרים את המטוס. בשנת 2019, החברה לא החכירה את המטוס לנורסטאר.

1. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

<b>31 בדצמבר</b>	
<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>מליוני ש"ח</b>	
<u>10</u>	<u>19</u>
<u>345</u>	<u>334</u>
<u>47</u>	<u>-</u>
<u>-</u>	<u>19</u>

ריבית לקבל מעסקה משותפת וחברה כלולה (באור 6)  
הלוואות לזמן ארוך לחברות המוצגות בשיטת השווי המאזני (באור 8א')

דיבידנד לקבל מחברה כלולה

הלוואות לזמן קצר לעסקה משותפת וחברה כלולה (באור 6)

2. חברות מאוחדות

לפרטים בדבר עסקאות ויתרות עם חברות מאוחדות, ראה באור 8.

באור 36 - מידע מגזרי

א. כללי

החברה מדווחת על חמישה מגזרים ברי דיווח בהתאם לגישת ההנהלה ב- IFRS 8. חלוקה למגזרים נעשית על בסיס המיקום הגיאוגרפי של פעילות החברה. ההנהלה עוקבת אחר תוצאות המגזרים בנפרד על מנת להקצות את המשאבים ולהעריך את ביצועי המגזר, אשר במקרים מסויימים נמדדים באופן שונה מהסכומים המדווחים בדוחות הכספיים המאוחדים, כמפורט להלן. הוצאות מימון, הכנסות מימון ומסים על הכנסה מנוהלים על בסיס קבוצתי ולכן לא הוקצו למגזרי הפעילות השונים.

מגזרים אחרים כוללים בין היתר פעילויות אשר עונות על ההגדרה האיכותית ל"מגזר תפעולי" בהתאם ל- IFRS 8 מאחר שהן מהוות רכיב עסקי של התאגיד אשר מניב הכנסות והוצאות וקיים לגביו מידע כספי שנסקר בנפרד על-ידי הנהלת החברה, אך אינן מגיעות לסף הכמותי המחייב את הצגתן כמגזר בר דיווח, והן כוללות בעיקר את האזורים הבאים: גרמניה, בולגריה וקנדה (החל מנובמבר 2019).

בעקבות מכירת מרבית מניות FCR (ראה ביאור 8ה'), ההנהלה חדלה מלנתח את פעילותה של FCR באופן נפרד, על כן ההשקעה במניות FCR חדלה להיות מגזר בר דיווח. נתוני השוואה הותאמו למפרע.

בנוסף, בהתאם לגישת ההנהלה, מגזרי פעילות ישראל, ברזיל וארה"ב אשר נכללו עד כה תחת קטגוריית "מגזרים אחרים" החלו להיות מגזרים ברי דיווח ונתוני השוואה הותאמו למפרע.

ב. נתונים כספיים על בסיס מגזרי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

מאחד	חברות בנות בבעלות מלאה					חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		הכנסות המגזר
	התאמות למאחד (2) - (7)	מגזרים אחרים (1)	ארה"ב (1)	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה (1)	צפון אירופה (1)	
<b>מליוני ש"ח</b>								
2,752	(124)	26	90	218	234	1,009	1,299	הכנסות מחיצוניים (2)
<b>תוצאות המגזר</b>								
1,975	(84)	16	61	199	171	705	907	רווח (הפסד) גולמי (3)
20	3	(*)	(*)	(*)	2	9	6	פחת והפחתות (3) חלק ברווחי (הפסדי) מוחזקות
37	51	-	-	-	(5)	-	(9)	רווח (הפסד) תפעולי (4)
1,438	(320)	14	34	177	147	580	806	רווחי (הפסדי) שערור (4)
-	(114)	(13)	17	587	113	(37)	(553)	
<b>נכסי המגזר</b>								
3,355	2,371	11	3	55	215	486	214	נכסים תפעוליים שוטפים (5)
37,710	(918)	732	1,722	3,460	3,557	11,269	17,888	נכסים תפעוליים לא שוטפים (5)
1,560	1,462	-	-	-	10	-	88	השקעות בחברות מוחזקות
42,625	2,915	743	1,725	3,515	3,782	11,755	18,190	סך הכל נכסים
<b>השקעות בנכסים לא שוטפים (6)</b>								
2,120	(293)	507	606	176	262	423	439	
26,299	25,192	39	20	21	94	507	426	התחייבויות המגזר (7)

(\* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.)

באור 36: -

**מידע מגזרי (המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018

מאחד	חברות בנות בבעלות מלאה					חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		מרכז ומזרח אירופה (1)	צפון אירופה (1)	
	התאמות למאחד (2) - (7)	מגזרים אחרים (1)	ארה"ב (1)	ברזיל	ישראל					
<b>מליוני ש"ח</b>										
2,840	(129)	29	44	183	224	1,073	1,416	הכנסות המגזר הכנסות מחיצוניים (2)		
<b>תוצאות המגזר</b>										
1,996	(94)	17	25	166	160	760	962	רווח (הפסד) גולמי (3)		
63	(* -)	(* -)	(* -)	1	1	10	51	פחת והפחתות (3) חלק ברווחי (הפסדי) מוחזקות		
389	424	-	-	-	(16)	(* -)	(19)	רווח (הפסד) תפעולי (4)		
2,011	362	(* -)	4	152	98	615	780	רווחי (הפסדי) שערור (4)		
-	(195)	81	142	278	44	(6)	(344)			
<b>נכסי המגזר</b>										
3,792	2,439	451	1	125	21	244	511	נכסים תפעוליים שוטפים (5) נכסים תפעוליים לא שוטפים (5)		
38,924	(1,988)	-	1,206	2,956	3,405	13,617	19,728	השקעות בחברות מוחזקות		
6,498	6,348	-	-	-	16	25	109	סך הכל נכסים		
49,214	6,799	451	1,207	3,081	3,442	13,886	20,348			
<b>השקעות בנכסים לא שוטפים (6)</b>										
4,411	(196)	-	528	1,107	386	1,651	935			
<b>התחייבויות המגזר (7)</b>										
32,257	31,248	32	9	26	87	579	276			

(\* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.  
ג. נתונים כספיים על בסיס מגזרי

מאחד	חברות בנות בבעלות מלאה					חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		מרכז ומזרח אירופה (1)	צפון אירופה (1)	
	התאמות למאחד (4) - (2)	מגזרים אחרים (1)	ארה"ב (1)	ברזיל	ישראל					
<b>מליוני ש"ח</b>										
2,831	(81)	30	6	151	211	1,060	1,454	הכנסות המגזר הכנסות מחיצוניים (2)		
<b>תוצאות המגזר</b>										
1,966	(57)	16	4	132	152	733	986	רווח (הפסד) גולמי (3)		
70	3	(* -)	(* -)	(* -)	3	13	51	פחת והפחתות (3) חלק ברווחי (הפסדי) מוחזקות		
434	402	-	-	-	(1)	35	(2)	רווח תפעולי (4)		
1,974	189	15	1	244	110	574	841	רווחי (הפסדי) שערור (4)		
-	45	18	(* -)	95	21	(* -)	(179)			

(\* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.

באור 36:- מידע מגזרי (המשך)

ד. באורים למידע מגזרי

1. נתוני מגזר "צפון אירופה" כוללים 50% מהעסקה המשותפת 'Kista' 'Galleria'. החל משנת 2019 נתוני 'מגזרים אחרים' כוללים 60% מהשותפות בקנדה. החל משנת 2018 נתוני מגזר "מרכז ומזרח אירופה" כוללים 75% מהעסקה המשותפת 'Pankrac Shopping Centre k.s' וכן נתוני מגזר "ארה"ב" כוללים 50% מהעסקה המשותפת 'Ceasar's Bay'. (להלן יחדיו: "העסקאות המשותפות"), כנגד התאמות למאוחד.
2. לקבוצה אין הכנסות בין מגזריות. התאמות בגין הכנסות המגזר כוללות בעיקר התאמה בגין העסקאות המשותפות כאמור לעיל.
3. התאמות למאוחד בסעיפי הרווח הגולמי ופחת והפחתות כוללות את השפעת ההתאמות כאמור לעיל.
4. רווח תפעולי מגזרי אינו כולל שיערוך נכסים, אשר מופיע בהתאמות למאוחד. התאמות לסעיף הרווח התפעולי כוללות את האמור בסעיף 3 לעיל, כמו גם הפחתת מוניטין, רווח משערורך נכסים אשר מפורט בנפרד מתחת לרווח התפעולי המגזרי. בנוסף, כוללות התאמות אלו הוצאות הנהלה וכלליות שאינן מוקצות למגזרים בסך של כ- 86 מליון ש"ח, כ- 86 מליון ש"ח וכ- 107 מליון ש"ח והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו שאינן מוקצות למגזרים בסך של כ- 380 מליון ש"ח, כ- (2) מליון ש"ח וכ- 9 מליון ש"ח, בגין השנים 2018, 2019 ו- 2017, בהתאמה.
5. הנכסים התפעוליים השוטפים כוללים בעיקר: לקוחות, חייבים ונכסים מוחזקים למכירה. הנכסים התפעוליים הלא שוטפים כוללים בעיקר: נדל"ן להשקעה, נדל"ן בפיתוח, מוניטין ורכוש קבוע. התאמות למאוחד כוללות בעיקר נכסים פיננסיים, מסים נדחים, נגזרים פיננסיים, מוניטין (ברמת קבוצת גלוב) והתאמה בגין נכסי העסקאות המשותפות כאמור לעיל.
6. השקעות בנכסים לא שוטפים כוללות בעיקר השקעות ברכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, לרבות באמצעות צירופי עסקים.
7. התחייבויות המגזר כוללות התחייבויות תפעוליות כגון ספקים, זכאים, פקדונות משוכרים ודמי חכירה לשלם. התאמות למאוחד כוללות בעיקר מסים נדחים, נגזרים פיננסיים, התחייבויות נושאות ריבית והתאמה בגין התחייבויות תפעוליות של העסקאות המשותפות כאמור לעיל.

**באור 37: - אירועים לאחר תאריך הדיווח**

א. ביום 24 במרס, 2020 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 43 אגורות למניה (סך כולל של כ- 78.3 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 13 באפריל, 2020 לבעלי המניות של החברה ביום 2 באפריל, 2020.

ב. בחודש ינואר 2020, הנפיקה החברה בדרך של הצעת מדף, 600 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') אשר אינן מובטחות בשעבוד, בתמורה נטו של כ- 593 מיליון ש"ח. אגרות החוב צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.29% המשולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020-2031 ועומדות לפירעון כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 30 בספטמבר 2022 בשיעור של 17.5% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 30 בספטמבר 2023 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 30 בספטמבר 2024 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום רביעי ישולם ביום 30 בספטמבר 2029 בשיעור של 27.5% מהקרן ותשלום חמישי ישולם ביום 30 בספטמבר 2031 בשיעור של 25% מהקרן.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יד') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 850 מליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 400 מליון דולר ארה"ב במשך רבעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של החברה לא יעלה על 75% במשך שלושה רבעונים רצופים; (ד) דירוג אגרות החוב לא יהיה נמוך מדירוג ilBBB - של S&P Maalot או דירוג Baa3il של מידרוג.

אף על פי כן, במקרה של אי עמידה באיו מאמות המידה המפורטות לעיל, החברה תהיה רשאית להעמיד בטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') חלף אמות המידה כאמור. בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יד') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, במקרה של העמדה לפרעון מידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפרעון מידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסויימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, ועוד. בנוסף, התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף (negative pledge) על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו. כן התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל- 1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים.

כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל- il.BBB של S&P Maalot תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 3% בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב.

ג. לאחר תאריך הדיווח, רכשה החברה כ- 125 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות ד', יא', יב' ו- יד') בתמורה לכ- 151 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה בהפסד מפדיון מוקדם בסך של כ- 13 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

ד. בחודש מרץ 2020 אושרה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה (אשר החליפה מדיניות תגמול קודמת שהייתה בתוקף עד לחודש נובמבר 2019) ("מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול חלה על נושאי משרה בחברה וכן על דירקטורים בחברה, לרבות אלו הממלאים בה תפקיד נוסף (למעט בעל השליטה בחברה וקרוביו). על פי מדיניות התגמול, חבילת התגמול לנושאי המשרה בחברה תכלול שלושה רכיבים עיקריים: (א) שכר שוטף ורכיבים נלווים לו; (ב) מענקים שנתיים; ו- (ג) תגמול הוני ארוך טווח, תוך קביעת היחס ביניהם, כמפורט במדיניות התגמול. כמו כן, מדיניות התגמול קובעת תקרות על לחבילת התגמול (לא כולל תנאי פרישה).



**באור 37: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)**

- ה. לאחר תאריך הדיווח מכרה החברה את יתרת השקעה במניות FCR בתמורה לכ-771 מיליון ש"ח, ראה גם ביאור 10.
- ו. לאחר תאריך הדיווח, ביצעה החברה רכישה עצמית של כ-3.9 מיליון מניות בתמורה לכ-95 מיליון ש"ח.
- ז. לאחר תאריך הדיווח, הנפיקה החברה לציבור כ-243 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יא') אשר אינן מובטחות בשעבוד, בדרך של הרחבת סדרה סחירה. אגרות החוב הונפקו בתמורה ברוטו של כ-264 מיליון ש"ח, בשיעור תשואה לפדיון של 3.6% (צמוד מדד).
- ח. ברבעון הראשון לשנת 2020 פרצה בסין מגיפת נגיף הקורונה, אשר התפשטה למדינות רבות בעולם, לרבות למדינות בהן פועלת הקבוצה והוכרזה בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפרצות מגיפת הקורונה ואי הוודאות באשר לקצב התפשטותה ולהנחיות המדינות השונות באשר להתמודדות עם המגיפה הביאו להאטה כלכלית ולחשש מפני משבר כלכלי עולמי ואלה באים לידי ביטוי, בין היתר גם בירידות שיערי חדות בבורסות העולם ובעליה במרווחי התשואה הנדרשים ממנפיקי אגרות החוב הקונצרניות, לרבות החברה.
- בהתאם להוראות משרד הבריאות בתקנות המתפרסמות מעת לעת, הורחב מספרם של בתי העסק שאינם פועלים במתחמי החברה בישראל. יחד עם זאת, בתי עסק בתחומי המזון, הפארמה, מרפאות, משרדים ואחרים וכן כל יתר השירותים החיוניים ממשיכים לפעול, חלקם בשעות פעילות נוספות. ביחס לבתי העסק הסגורים אפשרה החברה הקפאה של דמי השכירות לתקופה בה סגורים אותם בתי עסק.
- בהתאם להנחיות הרשויות במדינות אחרות בהן פועלת החברה באמצעות החברות הבנות הפרטיות והחברות הציבוריות, נסגרו בימים האחרונים, בהדרגה, מרבית המתחמים המסחריים למעט בתי עסק בתחומי מזון, פארמה, בנקאות, שירותי בריאות ומשרדים הפועלים כסדרם ובחלקם הורחבו שעות הפעילות.
- בעקבות המשבר הכלכלי ואי הוודאות בשוקי ההון, הריבית והמטבע הגלובלים, חלו ירידות בשערי מניות החברות הבנות הציבוריות ATR ו-CTY, המשמשות כבטוחה להסכמי אשראי של החברה, וכן חלו שינויים בשערי הריבית במדינות מסוימות ותנודות בשערי המטבעות בהם פועלות החברה וחברות הקבוצה המשפיעים על עסקאות גידור שהחברה מבצעת.
- מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הנלווה לה מאופיינים בהיותם אירוע מתגלגל. החברה וחברות הקבוצה עוקבות באופן הדוק אחר ההתפתחויות של הרגלוציה בישראל וביתר המדינות בהן היא פועלת וכן אחר השפעתן על עסקיה ועל שוכרי הנכסים. בנוסף, החברה עוקבת אחר ההתפתחויות בשוקי ההון, הריבית והמטבע ונוקטת בשורה ארוכה של פעולות להתאמת מצבה הכספי, רמת הניזילות ויתרות האשראי הזמין העומדות לרשותה.
- להמשך התפרצות המגיפה ולצעדים שינקטו לבלימתה עלולה להיות השפעה שלילית משמעותית על ענף הנדל"ן הקמעונאי ועל פעילות הקבוצה, בין היתר בשל ירידה בכמות המבקרים בנכסים, ירידה בביקושים ובהיקף הצריכה של מוצרים מסוימים וכן פגיעה בחוסנם הכלכלי והתזרימי של השוכרים אשר יובילו לירידה בהכנסות החברה, בתזרים המזומנים השוטף, בשיעור התפוסה ובשווי נכסיה. בנוסף, פרויקטים של החברה הנמצאים בפיתוח עלולים שלא להסתיים בעלויות ובלוחות הזמנים הצפויים.
- נוכח מאפייני המשבר והיותו ארוע מתגלגל, נכון למועד כתיבת דיווח זה, החברה אינה יכולה להעריך את השפעתם של מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי הנגזר ממנה ו/או של משבר כלכלי ממוקד במדינה ו/או מדינות מסוימות בהן היא פועלת, על כלל פעילות הקבוצה. בנוסף, החברה אינה יכולה להעריך את השפעת התנודות בשוקי ההון, הריבית והמטבעות על התוצאות הכספיות שלה.

רשימת החברות המוחזקות העיקריות בקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2019 (1)

מספר נוסף בבאור	ארץ הרישום	הערה	שיעור הבעלות ליום 31 בדצמבר		
			2018	2019	
			%		
	ארה"ב	(2)	100	100	M.G.N USA INC.
	ארה"ב	(3)	100	100	GAZIT (1995) INC.
	ארה"ב	(3)	100	100	GAZIT GROUP USA INC.
	ארה"ב	(3)	100	100	M.G.N AMERICA LLC.
	ארה"ב	(3)	100	100	GAZIT FIRST GENERATION LLC.
	ארה"ב	(3)	100	100	GAZIT GROUP SOUTH AMERICA INC.
ז'8	ארה"ב	(3)	100	100	GAZIT HORIZONS INC.
	קנדה	(2)	100	100	GAZIT CANADA INC.
	קנדה	(3)	100	100	GAZIT AMERICA INC.
	קנדה	(5)(2)	-	60	GAZIT TRIPLLE CANADA GENERAL PARTNER INC.
	קנדה	(5)(2)	-	100	GAZIT CANADA GENERAL PARTNER INC.
	קנדה	(5)(3)	-	60	GAZIT TRIPLLE CANADA LIMITED PARTNERSHIP
	קנדה	(5)(3)	-	100	GC YORK MILLS LIMITED PARTNERSHIP
	ארה"ב	(3)	100	100	FICUS INC.
	ארה"ב	(3)	100	100	SILVER MAPLE (2001) INC.
ז'8	פינלנד	(2)	48.5	48.6	CITYCON OYJ.
	הולנד	(2)	100	100	GAZIT EUROPE (NETHERLANDS) B.V.
	הולנד	(2)	100	100	GAZIT EUROPE (ASIA) B.V.
	הולנד	(5)(2)	-	100	GAZIT EUROPE (2019) B.V.
	הולנד	(5)(3)	-	100	NB (2019) B.V.
ז'8	גרמניה	(3)	100	100	GAZIT GERMANY BETEILIGUNGS GMBH & CO.KG
	ארה"ב	(4)	100	100	GAZIT BRASIL LP
ז'8	ברזיל	(3)	100	100	GAZIT BRASIL LTDA.
	האי ג'רזי	(2)	100	100	GAZIT GAIA LIMITED
	האי ג'רזי	(2)	100	100	GAZIT MIDAS LIMITED
ג'8	האי ג'רזי	(3)	60.1	60.1	ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED
ז'8	ישראל	(2)	100	100	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ

- (1) הרשימה אינה כוללת חברות לא פעילות, חברות מוחזקות של CTY, ATR, ג'י ישראל, GAZIT BRASIL, GAZIT, GAZIT GERMANY, SOUTH AMERICA LP ו-GAZIT HORIZONS.
- (2) מוחזקת במישרין על ידי החברה.
- (3) מוחזקת באמצעות חברות מאוחדות.
- (4) מוחזקת במישרין ובאמצעות חברות מאוחדות.
- (5) חברות שהוקמו במהלך שנת 2019.

## חלק ד - פרטים נוספים על החברה

גזית-גלוב בע"מ (להלן: "החברה" או "התאגיד")

**שם החברה:**

520033234

**מס' חברה ברשם:**

אהרון בקר 8, תל- אביב 6964316

**כתובת:**

IR@gazitgroup.com

**כתובת דואר אלקטרוני:**

03-6948000

**טלפון:**

03-6961910

**פקסימיליה:**

31 בדצמבר, 2019

**תאריך הדוח על המצב הכספי:**

7 באפריל, 2020

**תאריך הדוח:**

**תקנה 10א': תמצית דוחות רווח כולל רבעוניים**

לתמצית הדוחות על הרווח הכולל לשנת 2019 על בסיס רבעוני, ראו סעיף 3.5(ג) לדוח הדירקטוריון.

**תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערב**

בתקופת הדו"ח לא הנפיקה החברה ניירות ערב. לאחר תקופת הדוח, בחודש ינואר 2020 הנפיקה החברה 600 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') וכן בחודש מרץ 2020 הנפיקה החברה כ-244 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') על פי דוח הצעת מדף. בדו"ח הצעת המדף הודיעה החברה כי, תמורת ההנפקה תשמש למחזור חוב פיננסי קיים ולמימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה, בהתאם להחלטות הנהלת החברה כפי שיתקבלו מעת לעת. למועד דוח זה, עומדת החברה ביעדי התמורה שנקבעו בדוח הצעת המדף.

**תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות**

להלן רשימת ההשקעות של החברה בכל אחת מחברות הבנות והחברות הכלולות נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי:

שם החברה	סוג נייר הערך וערכו הנקוב	כמות מוחזקת	ערך בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח) (*)	שיעור אחזקה בהון המנופק (%)	שיעור אחזקה בזכויות הצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (%)	מחיר בבורסה לתאריך הדו"ח על המצב הכספי
<b>השקעות בחברות פרטיות המוחזקות על ידי החברה</b>						
גזית-גלוב החזקות (1992) בע"מ	מניה 1 ש"ח	432	(171,678)	100	100	-
	מניות נדחות	1	-			
ג. גלוב פיתוח בע"מ	מניה 0.01 ש"ח	100	(81,367)	100	100	-
ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ ("ג'י ישראל")	מניה 0.1 ש"ח	2,410,202	322,992	100	100	-
MGN (USA) Inc. <sup>(1)</sup>	מניה 1\$	2,142	2,299,041	100	100	-
Gazit Canada Inc. <sup>(2)</sup>	מניה 0.01\$ קנדי	1,206	3,542,537	100	100	-
Gazit America Inc. <sup>(2)</sup>	מניות 1\$ קנדי	100	-	100	100	-
Gazit Europe (Netherlands) B.V. <sup>(3)</sup>	מניה 1 אירו	18,500	241,592	100	100	-
Gazit Europe (Asia) B.V. <sup>(4)</sup>	מניה 1\$	18,000	148,691	100	100	-
Gazit Midas Limited <sup>(5)</sup>	מניה 1 אירו	1,000	1,988,169	100	100	-
Gazit Gaia Limited <sup>(6)</sup>	מניה 1 אירו	1,000	-	100	100	-
Gazit Brasil <sup>(7)</sup>	יחידות השתתפות ומניות	-	3,472,264	100	100	-
Gazit Europe (2019) B.V.	מניה 1 אירו	100	(399)	100	100	-
<b>השקעות בחברות ציבוריות (אשר חלקן מוחזקות על ידי החברות הבנות הפרטיות המפורטות לעיל)</b>						
Citycon oyj ("CTY") <sup>(8)</sup>	מניה 1.35 אירו	86,497,175	3,718,244	48.6	48.6	9.37 אירו
Atrium European Real Estate Limited ("ATR") <sup>(9)</sup>	מניה 1 אירו	227,216,162	-	60.1	60.1	3.45 אירו

(\*) לפי הדוח הכספי הנפרד של החברה, נכון למועד הדוח על המצב הכספי.

(10) MGN (USA) Inc. מחזיקה ב-100% מ- Gazit Horizons Inc., Gazit 1995 Inc., MGN America LLC., Gazit Group USA Inc., Gazit First Generation Inc.

(11) הערך של Gazit America בדוחות הכספיים נכלל ביתרת הערך של Gazit Canada.

(12) Gazit Europe (Netherlands) B.V מחזיקה בקבוצת חברות גרמניות אשר אינן מוצגות בנפרד.

(13) Gazit Europe (Asia) B.V משקיעה בקרן תושבת מאוריציוס להשקעות בנדל"ן בהודו.

(14) Gazit Midas Limited מחזיקה ב-29.6% מהון המניות של ATR.

(15) Gazit Gaia Limited מחזיקה ב-30.5% מהון המניות של ATR. הערך של Gazit Gaia בדוחות הכספיים נכלל ביתרת הערך של Gazit Midas.

(16) שותפות אמריקאית המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 94% וחברות בנות בבעלות מלאה בשיעור של 6% אשר מחזיקה ב- Gazit Brasil Ltda. וכן ב- FIM Norstar.

(17) ההחזקה במניות CTY הינה במישרין. ל-CTY חברות בנות פרטיות אשר אינן מוצגות בנפרד בטבלה.

(18) ההחזקה ב- ATR הינה באמצעות Gazit Gaia ו- Gazit Midas ל-ATR חברות פרטיות שאינן מוצגות בנפרד בטבלה.

להלן פירוט יתרת אגרות חוב, שטרי הון והלוואות החברה לחברות בנות וקשורות שלה:

שנות פדיון (בהתאם להסכם)	יתרה מדווחת ליום 31 בדצמבר 2019 (במליוני ש"ח)	שיעור הריבית	בסיס הצמדה	החברה
2022	432	ליבור+1.5%	דולר ארה"ב	Gazit Horizons Inc.
2023	692	ליבור+2.55%		
(**)	6	ללא ריבית		
2023	526	יורבור+2.8%-2.55%	אירו	Gazit Midas Limited
2023	240	יורבור+2.8%	אירו	Gazit Gaia Limited
2023	889	שטר הון ללא ריבית	אירו	Gazit Europe (Netherlands) B.V
2027	841	4.5%	מדד	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ
2020	42	4.0%		
2022	429	3.5%	שקלי	
2026	844	4.6%		
(***)	375	שטר הון ללא ריבית		
(*)	81	2.61%	מדד	
(*)	172	2.61%	מדד	גזית גלוב החזקות (1992) בע"מ
2021	110	יורבור+2.0%	אירו	Gazit Germany
(**)	13	יורבור+2.55%-2.0%		

(\*) ההלוואות מתחדשות מעת לעת באופן אוטומטי, בכפוף לאפשרות סיומן בהתאם לתנאי ההסכמים בגינן.  
 (\*\*\*) הלוואות אשר מועד פרעונן בשנת 2020 וישנם מגעים להארכת מועד הפרעון של כל אחת מההלוואות וכן הלוואות שמועד פרעונן טרם נקבע.  
 (\*\*\*) שטר הון צמית, ללא מועד פרעון.

**תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות(\*)**

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	סוג נייר הערך	סה"כ ערך נקוב	עלות (אלפי ש"ח)	עלות ממוצעת ליחידה
02/19	רכישת מניות בבורסה	.Citycon Oyj	מניה רגילה	125,000	4,446	€ 8.63
03/19	רכישת מניות בבורסה	.Citycon Oyj	מניה רגילה	43,000	1,538	€ 8.77
1-12/19	החזר השקעה (**)	Gazit Brasil Ltda., FIM Norstar	יחידות השתתפות ומניות	30,000	29,214	1.00 BRL

(\*) לא כולל השקעות זניחות בהקמת חברות בנות לא פעילות בתקופת הדוח.

(\*\*) ראה הערה (7) לתקנה 11. ההשקעה הנקובה לעיל כוללת את השקעת החברה ואת השקעת Gazit South America Inc.

**תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות מהן**

להלן פירוט הרווח (ההפסד) הכולל של כל חברה בת או חברה קשורה של החברה, לשנת 2019 וכן הכנסות החברה מאותן חברות מדיבידנד, דמי ניהול וריבית (באלפי ש"ח):

החברה שם	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	סה"כ רווח (הפסד) כולל	דיבידנד	דמי ניהול	הכנסות (הוצאות) ריבית
MGN (USA) Inc. <sup>(1)</sup>	8,610	(3,322)	5,288	-	565	(18,728)
Gazit Canada Inc.	(439,100)	(29,801)	(468,901)	1,809,361	-	(124,454)
Gazit America Inc.				-		
גזית-גלוב החזקות (1992) בע"מ	(5,301)	-	(5,301)	-	-	4,370
ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	113,379	(23,019)	90,360	-	720	114,726
ג.גלוב פיתוח בע"מ	(2)	-	(2)	-	-	-
Citycon oyj	40,102	(16,368)	23,734	222,379	-	-
Gazit Europe (Netherlands) B.V. <sup>(2)</sup>	39,866	-	39,866	-	-	5,185
Gazit Europe (Asia) B.V.	2,094	(4,299)	(2,205)	-	-	(2,078)
Gazit Brasil Ltda. <sup>(3)</sup>	771,123	-	771,123	-	-	-
Gazit Midas Ltd <sup>(4)</sup>	103,721	(25,134)	78,587	-	-	18,853
Gazit Gaia Ltd <sup>(4)</sup>				-	-	9,700

- (1) תוצאות MGN (USA) Inc כוללות את תוצאות Gazit Horizons Inc., Gazit 1995 Inc., Gazit Group USA, MGN America LLC, Gazit First, Generation Inc.  
 (2) מייצג את תוצאות פעילות החברה בגרמניה.  
 (3) מייצג את תוצאות פעילות Gazit Brasil Ltda וכן את תוצאות פעילות FIM Norstar אשר שתייהן מוחזקות על-ידי Gazit Brasil LP (שותפות אמריקאית המחזיקה בה).  
 (4) הרווח כולל את תוצאותיה של Gazit Gaia Limited ו-Gazit Midas Limited.

**תקנה 20: מסחר בבורסה**

בשנת הדוח נרשמו למסחר 192,196 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג., שהונפקו כתוצאה מהבשלת יחידות מניה חסומות (RSU) ומימוש כתבי אופציה של נושאי משרה ועובדים בחברה ובחברות הבנות הפרטיות. לאחר תקופת הדו"ח, בחודש ינואר 2020 הנפיקה החברה 600 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד), וכן בחודש מרץ 2020 הנפיקה החברה כ-244 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') על פי דוחות הצעת מדף. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה יד'), ראו סעיף 7 בדו"ח הדירקטוריון.  
 בשנת 2019 לא חלה הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה בבורסה. לגבי מחיקה מהמסחר של אגרות חוב עקב רכישה עצמית על ידי החברה (לרבות באמצעות הצעת רכש עצמית), ראו סעיף (ד) בתקנה 29 להלן. לפרטים בדבר היווצרות ומניות רדומות עקב רכישה עצמית על ידי החברה וביטולן, ראו תקנה 29(א) להלן.  
 בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, בחודש מרץ 2019 נמחקו מניות החברה ממסחר בבורסה של ניו יורק.

**תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2019 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה (החברה או תאגיד שבשליטתה) ושל שלושת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה עצמה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, וכן פרטים בדבר תגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה:

תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים			
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר <sup>(1)</sup>	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי יעוץ	אחר	סך הכל
מרסל קוקיל	מנכ"ל CTY לשעבר	מלאה	-	1,175	388	2,127	-	3,757 <sup>(2)</sup>	7,447
מיה שטארק	מנכ"לית גזית ברזיל	מלאה	-	2,006	677	3,465	-	1,282 <sup>(3)</sup>	7,430
ג'פרי מועלם	מנכ"ל Gazit Horizons	מלאה	0.07%	1,809	1,684	2,313	-	-	5,806
חיים כצמן	סגן יו"ר הדיקטוריון ומנכ"ל החברה, יו"ר דירקטוריון ATR ו-CTY	-	0.03% <sup>(4)</sup>	3,005	-	-	2,795	-	5,800
עדי ימיני	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	מלאה	0.03%	2,900	- <sup>(5)</sup>	2,092	-	658 <sup>(6)</sup>	5,650
לייזה חיימוביץ	סמנכ"לית ויועצת משפטית בינלאומית	מלאה	0.01%	1,536	744	1,247	-	-	3,527
רמי ווייסנברגר (רומנו)	סמנכ"ל וחשב	מלאה	0.01%	1,433	684	497	-	-	2,614
צבי גורדון	סמנכ"ל השקעות	מלאה	0.01%	868	489	257	-	-	1,614
דורי סגל <sup>(7)</sup>	דירקטור לשעבר, מנכ"ל שותפות קנדה	-	0.0%	368	-	21	-	-	389
אהוד ארנון <sup>(8)</sup>	יו"ר הדיקטוריון	-	0.0%	257	-	21	-	-	278
רוני בר און <sup>(8)</sup>	דח"צ, דירקטור בגזית ברזיל	-	0.0%	288	-	21	-	-	309
יאיר אורגלר	דח"צ לשעבר	-	-	244	-	18	-	-	262
חיים בן דור <sup>(8)</sup>	דירקטור לשעבר	-	-	254	-	21	-	-	275
זהבית כהן	דירקטורית	-	0.0%-	276	-	21	-	-	297
דאגלס ססלר	דירקטור, דירקטור ב Gazit Horizons	-	0.0%	191	-	21	-	-	212
לימור שופמן	דח"צ	-	0.0%	250	-	21	-	-	271
שמואל האוזר	דח"צ	-	0.0%	250	-	21	-	-	271

- (1) בכל הנוגע לדירקטורים בחברה נכלל תחת עמודה זו גמול דירקטורים במזומן בגין שנת 2019.
- (2) סכומים בגין סיום העסקתו של מר קוקיל כמנכ"ל CTY.
- (3) סכומים בגין השתתפות בהוצאות רילוקיישן ומענק שימור.
- (4) מתייחס להחזקותיו של מר כצמן בחברה במישרין. לתיאור החזקותיו של מר כצמן בנורסטאר החזקות אינק., בעלת השליטה בחברה, ראו תקנה 24 להלן.
- (5) מר ימיני ויתר על מענק שנתי בסך 1.75 מיליון ש"ח לו היה זכאי בגין שנת 2019.
- (6) סכומים בגין מענק שימור והחזר מס, כמפורט להלן.
- (7) מתייחס להחזקותיו של מר סגל בחברה במישרין. לתיאור החזקותיו של מר סגל בנורסטאר החזקות אינק., בעלת השליטה בחברה, ראו תקנה 24 להלן.
- (8) לא כולל החזרי הוצאות בגין נסיעות.

**א. נתונים נוספים והסברים לטבלה - כללי**

1. סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה או לחברה מאוחדת, בהתאם לעניין. סכומי השכר כוללים את עלות הרכיבים הנלווים לשכר.
2. שיעורי ההחזקה הכלולים בטבלה הנם סמוך למועד פרסום הדו"ח, בהתאם למידע המצוי בידי החברה.
3. קביעת ואישור התגמול לו זכאי מר חיים כצמן בחברות הבנות הציבוריות הזרות CTY ו- ATR נעשית על פי כללי הדין החלים על כל אחת מהחברות הללו, לרבות כללי הבורסות השונות בהן רשומות החברות הללו למסחר, כמפורט להלן: ATR - התגמול מאושר על ידי ועדת התגמול והמינויים של ATR (אשר מרבית חבריה הינם דירקטורים בלתי תלויים, ומר כצמן החבר בוועדה והעומד בראשה, נמנע מלהשתתף ולהצביע בדיונים בעניינו), ומדווח לדירקטוריון CTY; ATR - האסיפה הכללית השנתית של בעלי מניות CTY קובעת את שכרו של יו"ר הדירקטוריון ושל יתר הדירקטורים של CTY, בהתבסס על המלצת ועדת המינויים והתגמול של CTY (אשר מרבית חבריה הינם דירקטורים בלתי תלויים ב-CTY, ואשר מר כצמן עומד בראשה), דירקטוריון CTY בישיבתו הראשונה לאחר בחירתו באסיפה הכללית ממנה את היו"ר ואת סגניו מבין חבריו.

**ב. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, מר חיים כצמן**

החל מיום 31 בינואר 2018 מכהן מר כצמן כמנכ"ל וכסגן יו"ר דירקטוריון החברה. עם מינויו כמנכ"ל סיים מר כצמן את כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה. השכר הנקוב בטבלה הנו בגין שירותי ניהול שמעניק מר כצמן לחברה בת בבעלותה המלאה של החברה וכן לחברות בנות פרטיות נוספות בקבוצה וכן בגין גמול דירקטורים מ-CTY בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון CTY. הסכום הנקוב בטבלה תחת "דמי ייעוץ" הינו גמול שנתי בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון ATR.

1. פירוט בדבר התגמול של מר כצמן בגין כהונתו בחברה
 

בחדש יוני 2018 אישרה האסיפה הכללית את תנאי העסקתו של מר כצמן, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בפברואר 2018, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים לבטל את ההסכם בהודעה של 180 ימים מראש.

עלות העסקה הכוללת של מר כצמן על פי ההסכם לא תעלה על 3.9 מיליון ש"ח, כאשר השכר הקבוע שישולם למר כצמן מידי החברה יחושב כהפרש שבין 5.8 מיליון ש"ח ("עלות ההעסקה השנתית בקבוצה") לבין העלות הכוללת של התגמולים שישולמו לו על ידי חברות בת ציבוריות של החברה, כפי שהיו מעת לעת, ובלבד שאם ההפרש כאמור עולה על 3.9 מיליון ש"ח, תישא החברה (במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בת פרטיות בבעלותה המלאה) בעלות העסקה שנתית מקסימלית של 3.9 מיליון ש"ח ("עלות ההעסקה השנתית המקסימלית"). השכר הקבוע, עלות ההעסקה השנתית בקבוצה ועלות ההעסקה השנתית המקסימלית יעודכנו אחת לשנה קלנדרית בגובה העלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד בגין חודש דצמבר 2017. בהתאם, בשנת 2019 היה מר כצמן זכאי לשכר חודשי המשקף עלות שנתית לחברה (סולו, נכון ליום 31 בדצמבר 2019, בהתבסס על נתוני התגמול של מר כצמן מחברות בת של החברה בשנת 2019) בסך של כ- 2,347 אלפי ש"ח.

בנוסף לשכר הקבוע, מר כצמן זכאי לימי מחלה והבראה בהתאם להוראות הדין ול-30 ימי חופשה בשנה, הניתנים לצבירה עד 60 ימים, ולתנאים נלווים מקובלים בחברה, והכל בתנאי שעלות ההעסקה השנתית לא תעלה על עלות ההעסקה השנתית המקסימלית כהגדרתה לעיל.

בנוסף, מר כצמן זכאי לפטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים לשאר נושאי המשרה בחברה (לפרטים ראו בתקנה 29'א להלן) ולהחזר הוצאות בגין הוצאות שיוציא בפועל במסגרת עבודתו כמנכ"ל, כמקובל בחברה (כגון נסיעות וכיוצ"ב).

בגין כהונתו כאמור, מר כצמן לא זכאי למענק שנתי או לתגמול הוני.

במקרה בו תסתיים תקופת ההסכם מבלי שייחתם עם מר כצמן הסכם העסקה חדש בגין כהונתו כמנכ"ל החברה, יהא מר כצמן זכאי לתשלום השכר הקבוע בגין שישה חודשים נוספים (במהלך תקופה זו מר כצמן לא יהיה זכאי לתשלום כלשהו בגין תקופת הודעה מוקדמת).

במקרה בו תבקש החברה לסיים את ההסכם לפני חלוף שלוש שנים (למעט בנסיבות בהן זכאית החברה לסיים את ההסכם ללא זכות לפיצויי פיטורין), יהא מר כצמן זכאי לתנאים הבאים: (א) תקופת הודעה מוקדמת של 180 יום במהלכה מר כצמן יהא זכאי לקבלת השכר הקבוע (במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יידרש מר כצמן להמשיך לכהן בפועל כמנכ"ל החברה, אלא אם דירקטוריון החברה יחליט אחרת); (ב) שכר קבוע בגין שישה חודשים נוספים ("מענק הסתגלות").



מובהר כי מענק ההסתגלות ישולם למר כצמן רק אם וככל שמר כצמן לא יכהן כנושא משרה בחברה ו/או בחברות הבנות שלה במהלך התקופה בגינה משולם מענק ההסתגלות. במקרה של פטירה או נבצרות חו"ח יהא מר כצמן (או עזבונו) זכאי לתשלום השכר הקבוע בגין 12 חודשים (במהלך תקופה זו מר כצמן לא יהא זכאי לתשלום כלשהו בגין תקופת הודעה מוקדמת).

## 2. פירוט בדבר התגמול של מר כצמן מ-ATR

מר כצמן, המכהן כיו"ר דירקטוריון ATR, מעניק לקבוצת ATR שירותי ייעוץ על פי הסכם ייעוץ עם חברה בבעלותה המלאה של ATR מחודש אוגוסט 2008. ההסכם מתחדש מעת לעת לתקופות בנות שנה אחת כל אחת, אלא אם אחד הצדדים יודיע על רצונו שלא לחדש את ההסכם לפחות 3 חודשים לפני תום התקופה הרלבנטית. בתמורה לשירותי הייעוץ זכאי מר כצמן לתמורה שנתית אשר בגין שנת 2019 עמדה על 700 אלפי אירו (175 אלפי אירו לרבעון). כמו כן, זכאי מר כצמן להחזר הוצאות שהוציא בקשר עם מתן השירותים (מר כצמן אינו זכאי לשכר דירקטורים מ-ATR).

## 3. פירוט בדבר גמול דירקטורים של מר כצמן מ-CTY

החל מחודש יוני 2010 מכהן מר כצמן כיו"ר הדירקטוריון של CTY. בגין כהונתו כיו"ר CTY בשנת 2019 זכאי מר כצמן לגמול שנתי בסך 165 אלפי אירו.

4. כמו כן, מר כצמן זכאי להסדרי שיפוי וביטוח מטעם החברה והחברות הבנות שלה בהן הוא מכהן כדירקטור, בהתאם להסדרים החלים על יתר חברי הדירקטוריון בחברות האמורות.

## 5. פירוט בדבר גמול נוסף למר כצמן שאינו נכלל בטבלה

גמול מ-FCR: מר כצמן כיהן כדירקטור ב-FCR החל מחודש דצמבר 2018 ועד לחודש אפריל 2019. בגין כהונתו כאמור, מר כצמן זכאי לשכר דירקטורים הוזה לשכר לו זכאים יתר חברי דירקטוריון FCR. בשנת 2019 שילמה FCR למר כצמן שכר דירקטורים בסך של כ-14.7 אלפי דולר קנדי וכן הקצתה למר כצמן יחידות מניה חסומות נדחות של FCR בשווי של כ-19 אלפי דולר קנדי. החברה אינה מאחדת את דוחותיה של FCR ולפיכך, תגמולים כאמור בסעיף זה אינם נכללים בטבלה לעיל.

## ג. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי מרסל קוקיל, מנכ"ל CTY לשעבר

החל מחודש מרס 2011 ועד ליום 31 בדצמבר 2018 כיהן מרסל קוקיל כמנכ"ל CTY. לפרטים בנוגע להסכם העסקתו של מרסל קוקיל, ראו בתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 מיום 18 במרס 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-023683) המובא בזאת בדרך של הפנייה. במסגרת הסכם סיום ההעסקה בין CTY לבין קוקיל מחודש נובמבר 2018, הוסכם כי חלף מענק שנתי מבוסס יעדים (כפי שהיה נהוג בהתאם להסכם ההעסקה של מרסל קוקיל), בגין שנת 2018 ישולם לקוקיל במרץ 2019, מענק שנתי בסך של 435,000 אירו, שמחציתו תשולם במזומן ומחציתו במניות CTY. כמו כן, במסגרת הסכם סיום ההעסקה הוסכם כי מרסל קוקיל ימשיך להיות זכאי למלוא הזכויות בגין הקצאת 505,198 מניות שהוקצו לו בהתאם לתכנית התגמול Performance Share Plan 2015 (הכוללת את החלק היחסי בגין שנת 2018), וכן להאצת תקופת ההבשלה של 100,000 המניות החסומות שהוקצו לו מכח תכנית התגמול Restricted Share Plan 2015, כך שהמניות יבשילו בחודש מאי 2019 (חלף חודש פברואר 2020). בנוסף, מרסל קוקיל זכאי לפיצויי פיטורין בסך השווה לפי 1.5 משכרו השנתי, שהסתכמו ל כ-941 אלפי אירו.

**ד. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי מיה שטרק, מנכ"לית החברה המאוחדת גזית ברזיל**

1. גברת מיה שטרק מכהנת כמנכ"לית גזית ברזיל מחודש אפריל, 2013 וכן כמנהלת פיתוח עסקי של חברה פרטית של החברה (100%) (בסעיף זה: "גזית ארה"ב"). להלן תיאור עיקרי הסכמי העסקה של הגב' שטרק בחברות אלו.
2. על פי הסכם העסקה בגין כהונתה כמנכ"לית גזית ברזיל מחודש יוני 2019 (אשר החליף הסכם קודם בין הצדדים), זכאית גב' שטרק לשכר בסיס חודשי בסך של כ- 81 אלפי ריאל ברזילאי (צמוד למדד המחירים לצרכן), בצירוף תנאים סוציאליים, רכב והחזר הוצאות כמקובל. עד לחודש יוני 2019 עמד שכרה החודשי של הגב' שטרק על כ-65 אלפי ריאל ברזילאי. כמו כן, גב' שטרק זכאית להחזר הוצאות בגין מעברה יחד עם משפחתה (רילוקיישן) ומגוריה בברזיל. על פי הסכם העסקתה, גב' שטרק עשויה להיות זכאית למענק שנתי מבוסס יעדים, בהיקף של עד 10 משכורות חודשיות. בגין שנת 2019 הוענק לגב' שטרק מענק שנתי בסך 748 אלפי ריאל. כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה של 120 יום מראש. במקרה של סיום העסקתה של גב' שטרק ביוזמת החברה (למעט בגין עילה) תהא הגב' שטרק זכאית למענק השנתי בגין תקופת העסקתה. כמו כן, במקרה של סיום העסקתה של הגב' שטרק מכל סיבה שהיא, תהא זכאים להוצאות מעבר בהיקף של 116 אלפי ריאל ברזילאי.
3. על פי הסכם העסקה בקשר עם כהונתה כמנהלת פיתוח עסקי בגזית ארה"ב מחודש ינואר 2019 (אשר החליף הסכם קודם בין הצדדים), גב' שטרק זכאית לשכר בסיס שנתי בסך 200 אלפי דולר ארה"ב ולמענק שנתי מבוסס יעדים בהיקף של עד 100% משכרה השנתי. בגין שנת 2019 לא הוענק לגב' שטרק מענק שנתי.
- הסכם העסקה הינו בתוקף עד לחודש אוגוסט 2020, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת של 120 ימים. במקרה של שינוי שליטה בחברה תהא הגב' שטרק זכאית למענק בגובה 12 חודשי שכר וכן להאצה של כל יחידות הפאנטום שהוענקו לה (כמפורט להלן). על פי הסכם העסקה הנוכחי גב' שטרק זכאית למענק שימור בסך 500 אלפי דולר ארה"ב, אשר 200 אלפי דולר מתוכו שולמו בחודש דצמבר 2019 והיתרה תשולם בחודש אוגוסט 2020 ובלבד שגב' שטרק עדיין תהיה מועסקת בגזית ארה"ב ותתגורר בברזיל עד לאותו המועד.
4. במסגרת תנאי העסקתה, הוענקו לגב' שטרק 60,000 יחידות RSU פאנטום, אשר יבשילו בשלוש מנות שוות בחודשים ינואר 2019, ינואר 2020 ויוני 2020. שוויין של יחידות RSU פאנטום יקבע בהתאם למחיר מניות החברה במועד המימוש.

**ה. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי ג'פרי מועלם, מנכ"ל החברה המאוחדת Gazit Horizons**

1. החל מחודש מאי 2017 מכהן מר ג'פרי מועלם כמנכ"ל Gazit Horizons, על פי הסכם העסקה מיום 3 באפריל 2017. תקופת ההתקשרות הינה ארבע שנים החל מיום 1 במאי 2017, בכפוף ליזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסיומו בהודעה של 30 ימים מראש. על פי ההסכם האמור, עומד שכרו השנתי הבסיסי של מר מועלם על סך של 450 אלפי דולר ארה"ב וכן הוא זכאי לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים כמקובל בגזית ארה"ב. בהתאם לתנאי העסקתו, זכאי מר מועלם למענק שנתי בסך של 80% משכרו השנתי לפחות ולא יותר מ-125% משכרו השנתי כאמור. המענק השנתי ייקבע על פי יעדים מדידים ועל פי שיקול דעתו של דירקטוריון Gazit Horizons וועדת התגמול של החברה, בהיקף שלא יעלה על 50% מהמענק. בגין שנת 2019 הוענק למר מועלם מענק בסך 472,500 אלפי ש"ח. כמו כן, נוסף על המענק השנתי כאמור לעיל, זכאי מר מועלם למענק חתימה חד פעמי בשווי של 250 אלפי דולר ארה"ב, אשר ישולם בהקצאת יחידות מניה חסומות, אשר יבשילו בשתי מנות שוות בחודשים אפריל 2018 ואפריל 2019. בהתאם לכך, בחודש אפריל 2018 הוקצו למר מועלם 13,124 מניות של החברה ובחודש אפריל 2019 הוקצו לו 16,109 מניות נוספות. במסגרת ההתקשרות בהסכם העסקה, זכאי מר מועלם להקצאת תגמול הוני, כמפורט בסעיף 2 להלן.

במקרה של סיום הסכם ההעסקה עם מר מועלם על פי שיקול דעת החברה, או לפי החלטת מר מועלם בנסיבות שהוסדרו בהסכם ההעסקה, או בתקופה של שניים עשר חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם), יהא מר מועלם זכאי לתשלומים כדלקמן: (i) תשלומי שכר הבסיס השנתי עד לתום תקופת ההסכם המקורית; (ii) חלק יחסי מהמענק השנתי לו זכאי; (iii) יתרת מענק החתימה החד פעמי והאצה של תקופת ההבשלה בגינו; (iv) פיצויי פיטורין השווים ל-150% משכרו השנתי הבסיס בתוספת 150% מהמענק השנתי לו היה זכאי בגין אותה השנה; (v) השתתפות בעלות ביטוח בריאות לתקופה של עד שנה מסיום העסקתו; (vi) האצת תקופת ההבשלה של כל רכיבי התגמול ההוני אשר הוקצו לו טרם הגיע מועד הבשלתם.

2. כמו כן, זכאי מר מועלם לתגמול הוני, לרבות באמצעות ניירות ערך של החברה, אשר יוקצו בהתאם להחלטת דירקטוריון Gazit Horizons וועדת התגמול של החברה, ובלבד שמר מועלם עדיין מועסק ב-Gazit Horizons במועדי ההענקה כאמור: (i) באפריל 2019 – הוקצו 103,096 יחידות מניה חסומות בשווי של 800 אלפי דולר ארה"ב. יחידות המניה החסומות כאמור בס"ק זה יבשילו בשתי מנות שוות בחלוף שנה ושנתיים ממועד הענקה; (ii) באפריל 2020 – הקצאת יחידות מניה חסומות בשווי של 800 אלפי דולר ארה"ב, מחציתן הוענקו בכפוף לשיקול דעתו של דירקטוריון גזית ארה"ב וועדת התגמול של החברה. יחידות המניה החסומות כאמור בס"ק זה יבשילו במלואן באפריל 2021; (iii) באפריל 2021 – הקצאה של מניות החברה בשווי של עד 800 אלפי דולר ארה"ב. שווי יחידות המניה החסומות והמניות שיוקצו למר מועלם, יקבע בהתאם למחיר המניה הממוצע בבורסה בשלושים ימי המסחר שקדמו לכל הקצאה.

3. פירוט בדבר גמול נוסף לו זכאי מר מועלם שאינו נכלל בטבלה

גמול מ-FCR: החל מחודש אוגוסט 2018 ועד לחודש אפריל 2019 כיהן מר מועלם כדירקטור ב-FCR. בגין כהונתו כאמור, זכאי מר מועלם לשכר דירקטורים הזהה לשכר לו זכאים יתר חברי דירקטוריון FCR. בשנת 2019 שילמה FCR למר מועלם שכר דירקטורים בסך של כ-4.3 אלפי דולר קנדי וכן הקצתה לו יחידות מניה נדחות של FCR בעלות כוללת ל-FCR של כ-29.5 אלפי דולר קנדי. מאחר והחברה אינה מאחדת את דוחותיה של FCR, תגמולים כאמור בסעיף זה אינם נכללים בטבלה לעיל.

## 1. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה, מר עדי ימיני

1. החל מחודש ספטמבר 2015 מכהן מר ימיני כסמנכ"ל הכספים של החברה והחל מחודש ינואר 2017 מונה גם כמשנה למנכ"ל החברה.

הסכם העסקה הנוכחי של מר ימיני, הינו בתוקף החל מ-1 בספטמבר 2018 לתקופה של 3 שנים, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסיומו בהודעה של 180 ימים מראש. בגין כהונתו כאמור מר ימיני יהיה זכאי, בנוסף על שכר חודשי בסכום של 16,400 דולר ארה"ב, לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים מקובלים.

בהתאם להסכם העסקתו החדש מר ימיני עשוי להיות זכאי למענק שנתי בסכום כולל אשר אינו עולה על 75% משכרו השנתי, שייקבע על פי יעדים מדידים ועל פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כאשר בונס המטרה והבונס המקסימלי עומד על 75% משכרו השנתי, בהתאם למדיניות התגמול של החברה (ראו סעיף 16 לפרק תיאור עסקי החברה).

בגין 2019 ויתר מר ימיני על מענק בהיקף של 1,750 אלפי ש"ח לו היה זכאי.

בנוסף, מר ימיני זכאי להחזר הוצאות מיוחדות בגין שהותו בישראל לכיסוי שכר דירה ואש"ל, בסך של 45,000 דולר בשנה (לא מגולם), אשר ישולם בחלקים שווים מדי חודש.

בשנת 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול שלה, גילום חבות המס שמר ימיני נדרש לשלם בארה"ב בגין כתבי האופציה שהוענקו לו. ככל שמר ימיני יממש את כתבי האופציה הוא ישיב לחברה את הטבת המס שתיווצר לו. בגין שנת 2019 הסתכם היקף הגילום בכ-102 אלפי דולר.

2. החל מחודש ספטמבר 2018 מר ימיני מכהן גם כמנכ"ל חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה "החברה הבת") על פי הסכם העסקה לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בספטמבר 2018, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסיומו בהודעה של 180 ימים מראש. בגין כהונתו כאמור מר ימיני יהיה זכאי, בנוסף על שכר חודשי בסכום של 24,600 דולר ארה"ב, לתנאים נלווים מקובלים (לרבות, עלות רכב חברה ולכיסוי ביטוח חיים ובריאות כמקובל בארה"ב). בנוסף, מר ימיני זכאי להחזר חודשי בגין הוצאות מיוחדות בקשר עם נסיעותיו בסך של כ- 67,500 דולר בשנה וכן החזר בגין עלות רכב.

בהתאם להסכם העסקתו עם חברת הבת, מר ימיני זכאי למענק שנתי בסכום כולל אשר אינו עולה על 75% משכרו השנתי, שייקבע על פי יעדים מדידים של חברת הבת, אשר יקבעו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כאשר בונס המטרה והבונס המקסימלי עומד על 75% משכרו השנתי.

3. בהתאם להסכמי ההעסקה האמורים עם מר ימיני, מר ימיני זכאי למענק שימור בכפוף לכך שימשיך להיות מועסק בחברה או בחברה הבת, לפי העניין, במשך תקופת הסכם ההעסקה הרלוונטי. מענק השימור ישולם למר ימיני בשלוש מנות שוות, בתום שנה, שנתיים ושלוש ממועד תחילת העסקתו על פי ההסכם הרלוונטי, כאשר בכל מנה ישולם לו סך השווה ל-2 משכורות חודשיות. ככל שמר ימיני ייבחר לסיים את העסקתו לפני תום תקופת ההסכם הרלוונטי, הוא יידרש להשיב לחברה או לחברה הבת, לפי העניין, את סכומי מענק השימור ששולמו לו עד למועד כאמור במלואם.

כמו כן, בהתאם להסכמי ההעסקה, מר ימיני זכאי גם לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בחברה.

במסגרת ההתקשרויות עם מר ימיני, הוענק לו תגמול הוני, כמפורט בסעיף 4 להלן.

במקרה של אי חידוש הסכמי העסקה עם מר ימיני, יהא מר ימיני זכאי לתשלום בגובה שכרו בהתאם להסכם הרלוונטי שלא חודש ולהטבות הסוציאליות הנלוות והתנאים הנלווים על ההסכם הרלוונטי, בגין תשעה חודשים נוספים. כמו כן, במקרה של סיום העסקתו של מר ימיני ביוזמת החברה או החברה הבת, לפי העניין (למעט במקרה של פיטורין בגין עילה) יהא זכאי מר ימיני לתגמול כדלקמן: (א) הודעה מוקדמת של 180 ימים בגינה יהא זכאי למלוא שכרו וכן לכל ההטבות הנלוות לו, בתוספת סכום השווה לארבעה חודשי שכר כולל זכויות סוציאליות; (ב) לתשלום נוסף בסכום הנמוך מביין: שכרו החודשי (ללא הטבות נלוות) בגין 12 חודשים נוספים או שכרו החודשי (ללא הטבות נלוות) בגין התקופה שנותרה עד לסיום ההסכם בתוספת שלושה חודשים; (ג) חלק יחסי מהמענק השנתי לו זכאי לפי מדיניות התגמול; (ד) האצת תקופת ההבשלה של כל רכיבי התגמול ההוני אשר הוקצו לו ואשר טרם הגיע מועד הבשלתם.

במקרה ששל סיום העסקתו של מר ימיני בחברה או בחברה הבת, לפי העניין, בתקופה של 12 חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם) יהא מר ימיני זכאי לתגמול כדלקמן (חלף התגמול המפורט בסעיף זה לעיל): האצת תקופת ההבשלה של כל רכיבי התגמול ההוני אשר הוקצו לו ואשר טרם הגיע מועד הבשלתם וכן מענק בגובה 200% משכרו השנתי הבסיסי בגין אותה שנה בה הושלם שינוי השליטה, ובלבד שסכום זה לא יעלה על סכום המשקף את שכרו הבסיסי עד לסיום תקופת ההסכם עמו בתוספת שלושה חודשים.

4. הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשלום מבוסס מניות" את העלות שנרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין:

מועד הענקה	כמות	מחיר מימוש/מחיר מניה	הערות
ינואר 2017	60,848 כתבי אופציה (לא סחירים)	33.714 ש"ח	שווי הוגן של כתב אופציה בהתאם למודל הבינומי למועד אישור ההקצאה - 6.656 ש"ח
	22,936 יחידות מניה חסומות (RSU)	35.3 ש"ח	מתוכן 11,463 יחידות מניה חסומות אשר הוקצו חלף 36,326 יחידות מניה חסומות שבוטלו
ספטמבר 2018	358,911 כתבי אופציה (לא סחירים) (215,347 כתבי אופציה לא סחירים הוקצו בהתאם להסכם ההעסקה עם חברת הבת ו-143,564 כתבי אופציה הוקצו בהתאם להסכם ההעסקה עם החברה)	31.127 ש"ח	שווי הוגן של כתב אופציה בהתאם למודל הבינומי למועד אישור ההקצאה - 5.4535 ש"ח
	64,159 יחידות מניה חסומות (RSU) (38,495 יחידות RSU הוקצו בהתאם להסכם העסקה עם חברת הבת ו-25,664 יחידות RSU הוקצו בהתאם להסכם ההעסקה עם החברה.)	31.13 ש"ח	

(א) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש האמור בטבלה צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות ודיבידנד). כתבי האופציה יבשילו ב- 3 מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי האופציה שהוקצו על פי הסכם ההעסקה עם החברה, הוקצו על פי הוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלולי רווח הון. כתבי אופציה אשר לא ימומשו בתוך 90 ימים ממועד סיום התקשרותו של מר ימיני עם החברה, יפקעו. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי האופציה הינו בתום 4 שנים ממועד הענקתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise).

(ב) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות יבשילו בשלוש מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד הענקה. במקרה של חלוקת דיבידנד, יהא מר ימיני זכאי לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

**ז. נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי סמנכ"לית ויועצת משפטית בינלאומית, גב' לייזה חיימוביץ**

1. גב' חיימוביץ מועסקת בחברה החל מחודש ינואר 2020 כסמנכ"לית ויועצת משפטית בינלאומית. על פי הסכם ההעסקה של גב' חיימוביץ, זכאית גב' חיימוביץ לשכר חודשי ברוטו על סך של 85 אלפי ש"ח (צמוד לעליה שנתית של מדד המחירים לצרכן), תנאים סוציאליים ותנאים נלווים כמקובל, וכן לפטור, שיפוי וביטוח כמקובל בחברה. הסכם העסקה נקבע לתקופה של שלוש שנים החל מחודש ינואר 2019, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסיומו, בהודעה של 180 ימים מראש.

בהתאם להסכם העסקתה של גב' חיימוביץ, היא זכאית למענק שנתי בסכום כולל אשר אינו עולה על 75% משכרה השנתי, שייקבע על פי יעדים מדידים ועל פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהיקף שלא יעלה על 50% מהמענק, בהתאם למדיניות התגמול של החברה (ראו סעיף 16 לפרק תיאור עסקי החברה). בגין שנת 2019 הוענק לגב' חיימוביץ מענק שנתי בסך של כ- 744 אלפי ש"ח.

במסגרת ההתקשרויות עם גב' חיימוביץ, הוענק לה תגמול הוני, כמפורט בסעיף 2 להלן.

במקרה בו תסתיים תקופת ההסכם, מבלי שנחתם עם גב' חיימוביץ הסכם העסקה חדש, תהא גב' חיימוביץ זכאית ל- 3 משכורות בסיס חודשיות נוספות, לרבות כל התנאים הסוציאליים הנלווים (ולא תהיה זכאית לתשלום בגין תקופת ההודעה המקודמת). כמו כן, במקרה של סיום העסקתה של גב' חיימוביץ על ידי החברה (למעט במקרה של פיטורין בגין עילה) תהא זכאית גב' חיימוביץ לתגמול כדלקמן: (א) הודעה מוקדמת של 180 ימים בגינה יהא זכאי למלוא שכרו וכן לכל ההטבות הנלוות לו; (ב) שכר בסיס לתקופה של 6 חודשים או עד לתום התקופה בה ההסכם היה אמור להיות בתוקף בתוספת 3 חודשים, לפי הנמוך מביניהם; (ג) חלק יחסי מהמענק השנתי לו זכאי לפי מדיניות התגמול; (ד) האצה של רכיבי התגמול ההוני שהוענקו לה וטרם הבשילו.

במקרה שהעסקתה של הגב' חיימוביץ בחברה תסתיים בתוך 12 חודשים ממועד שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם), תהא הגב' חיימוביץ זכאית למענק בגובה 200% משכר הבסיס ובלבד שלא יעלה על השכר בגין התקופה שנותרה עד לתום תקופת ההסכם העסקה שלה בתוספת 3 חודשים וכן להאצה של רכיבי התגמול ההוני שהוענקו לה וטרם הבשילו.

2. הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשלום מבוסס מניות" את העלות שנרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין:

מועד הענקה	כמות	מחיר מימוש
ינואר 2020	306,086 כתבי אופציה (לא סחירים)	28.982 ש"ח
	40,800 יחידות מניה חסומות (RSU)	26.0 ש"

לפרטים נוספים אודות תנאי כתבי האופציה ויחידות המניה החסומות ראו הפירוט בס"ק (א) ו- (ב) לטבלה בסעיף ז(4) לעיל.

#### ח. נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי סמנכ"ל וחשב של החברה, מר רומנו (רמי) וייסנברגר

1. מר וייסנברגר מועסק בחברה החל משנת 2004 ומכהן כסמנכ"ל וחשב החברה החל מחודש אפריל 2011.

2. על פי הסכם ההעסקה הנוכחי של מר וייסנברגר עם החברה מחודש פברואר 2018, זכאי מר וייסנברגר לשכר חודשי ברוטו על סך של 75 אלפי ש"ח (צמוד לעליה שנתית של מדד המחירים לצרכן), תנאים סוציאליים ותאים נלווים כמקובל, וכן לפטור, שיפוי וביטוח כמקובל בחברה. הסכם העסקה המעודכן נקבע לתקופה של שלוש שנים החל מחודש מרס 2018, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסיומו, בהודעה של 90 ימים מראש.

בהתאם להסכם העסקתו זכאי מר וייסנברגר למענק שנתי בסכום כולל אשר אינו עולה על 75% משכרו השנתי, שייקבע על פי יעדים מדידים ועל פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהיקף שלא יעלה על 50% מהמענק, בהתאם למדיניות התגמול של החברה (ראו סעיף 16 לפרק תיאור עסקי החברה). בגין שנת 2019 הוענק למר וייסנברגר מענק שנתי בסך של 684 אלפי ש"ח.

כמו כן, מר וייסנברגר זכאי למענק שימור בשווי של 450 אלפי ש"ח, אשר שולם באמצעות הקצאת 13,081 יחידות מניה חסומות. יחידות המניה החסומות יבשילו במנה אחת בחלוף שלוש שנים (תום תקופת העסקה על פי ההסכם המעודכן), ובלבד שמר וייסנברגר יהיה מועסק עד תום תקופת ההסכם כאמור.

במסגרת ההתקשרויות עם מר וייסנברגר, הוענק לו תגמול הוני, כמפורט בסעיף 3 להלן.

במקרה בו תסתיים תקופת ההסכם המעודכן, מבלי שנחתם עם מר וייסנברגר הסכם העסקה חדש, יהא מר וייסנברגר זכאי ל- 3 משכורות בסיס חודשיות נוספות, לרבות כל התנאים הסוציאליים הנלווים (ולא תהיה זכאית לתשלום בגין תקופת ההודעה המקודמת). כמו כן, במקרה של סיום העסקתו של מר וייסנברגר על ידי החברה (למעט במקרה של פיטורין בגין עילה) יהא זכאי מר וייסנברגר לתגמול כדלקמן: (א) הודעה מוקדמת של 90 ימים בגינה יהא זכאי למלוא שכרו וכן לכל ההטבות הנלוות לו; (ב) שכר בסיס (לרבות הטבות סוציאליות) בגין התקופה בה ההסכם היה אמור להיות בתוקף אך לא יותר מ-3 חודשים; (ג) חלק יחסי מהמענק השנתי לו זכאי לפי מדיניות התגמול.

3. הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשלום מבוסס מניות" את העלות שנרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין:

מועד הענקה	כמות	מחיר מימוש
מרס 2017	145,113 כתבי אופציה (לא סחירים)	37.383 ש"ח
	24,477 יחידות מניה חסומות (RSU)	36.85 ש"ח
מרס 2018	22,211 כתבי אופציה (לא סחירים)	35.039 ש"ח
	3,924 יחידות מניה חסומות (RSU)	35.40 ש"ח
	13,081 יחידות מניה חסומות (RSU)	35.40 ש"ח

(א) לפרטים נוספים אודות תנאי כתבי האופציה ויחידות המניה החסומות ראו הפירוט בס"ק (א) ו- (ב) לטבלה בסעיף ז(4) לעיל, למעט ביחס ל- 13,081 יחידות שהוענקו בחדש מרס 2018 כמענק שימור ויבשילו במנה אחת בתום 3 שנים ממועד הענקתן.

### ט. נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי סמנכ"ל השקעות של החברה, מר צבי גורדון

1. מר גורדון, חתנו של מר כצמן, מכהן כסמנכ"ל השקעות בחברה החל מחודש יוני 2017. על פי הסכם ההעסקה שהסתיים בחודש מרס 2020. בגין כהונתו כאמור, היה זכאי מר גורדון לשכר שנתי בסך של 200,000 דולר ארה"ב (צמוד לעלייה שנתית במדד המחירים בצרכן), אשר ישולם בתשלומים חודשיים. כן היה זכאי מר גורדון לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים מקובלים (והחברה תישא בגילום המס הנובע בגין הטבות אלו) וכן לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בחברה. לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר גורדון על פי ההסכם האמור ראו בתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 מיום 18 במרס 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-023683) המובא בזאת בדרך של הפנייה

בחודש מרס 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, חידוש ועדכון הסכם העסקתו של מר גורדון לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה. בהתאם לתנאי ההסכם החדש יהיה זכאי מר גורדון לשכר בסך של 250,000 דולר ארה"ב (צמוד לעלייה שנתית במדד המחירים בצרכן בארה"ב). כמו כן, מר גורדון יהא זכאי למענק שנתי במזומן, בסכום כולל אשר לא יעלה על 75% משכר הבסיס השנתי לו זכאי מר גורדון בגין שנה כלשהי, בגין השגת 100% מהיעדים בשנה מסוימת. יצוין, כי המענק השנתי במזומן בגין שנת 2019 ישולם בהתאם לתנאי ההסכם החדש. בגין שנת 2019 הוענק למר גורדון מענק שנתי בסך של 137,196 דולר. מובהר בזאת כדלקמן: (א) המענק השנתי ישולם למר גורדון בהתאם לעמידה ביעדים מדידים שיקבעו בהתאם למדדי החברה בלבד, כפי שיאושרו וייקבעו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון באופן אחד וזהה לכל נושאי המשרה בחברה, בתחילת כל שנה, בהתאם למדדי החברה המפורטים במדיניות התגמול הקיימת של החברה; (ב) היקף המענק אשר עשוי להיגזר לנושאי משרה אחרים בחברה הוא גבוה משמעותית מהמענק הפוטנציאלי שעשוי להיגזר למר גורדון מאותם היעדים; (ג) עלות המענק המיוחסת לבעל השליטה בחברה, מר חיים כצמן, בהתחשב בשיעור ההחזקה שלו בחברה, תהיה גבוהה משמעותית מסכום המענק שמר גורדון יהיה זכאי לו במקרה של עמידה ב-100% מהיעדים שיקבעו לו.

במסגרת הסכם העסקה הקודם עם מר גורדון, הוענק לו תגמול הוני, כמפורט בסעיף 2 להלן. כמו כן, על פי הסכם העסקה החדש עם מר גורדון, החברה התחייבה להקצות למר גורדון תגמול הוני בצורה של כתבי אופציה (50% מסך התגמול ההוני) ויחידות מניה חסומות (RSUs) (50% מסך התגמול ההוני) לרכישת מניות רגילות של החברה, בכמות המשקפת עלות שנתית לחברה (מחושבת לינארית) בסך של 187,500 דולר ארה"ב לשנה. לאור זאת, החברה פועלת להקצאת של 972,656 כתבי אופציה ו- 39,873 יחידות RSU כמות כתבי האופציה ויחידות ה-RSU למר גורדון (בהתאם למחיר מניית החברה בבורסה במועד אישור האסיפה הכללית של החברה). תנאי כתבי האופציה וה-RSU הינם כמפורט להלן, למעט שככל שהסכם ההעסקה החדש עם מר גורדון לא יחודש בתום שלוש השנים, יהיה מר גורדון להבשלת המנה האחרונה של התגמול ההוני המוענק בהתאם לתנאי ההעסקה המוצעים, בהתאם לתנאיו (קרי, המנה האחרונה תבשיל ביום 19 ביוני 2023), ובלבד שמר גורדון עבד בחברה במשך כל תקופת ההסכם.

במקרה של סיום העסקתו של מר גורדון לפי חלוף שלוש שנים (למעט בנסיבות בהן זכאית החברה לסיים את ההסכם ללא זכות לפיצויי פיטורין), וכן במקרה של התפטרות בנסיבות בהן רואים על פי דין את ההתפטרות כפיטורים, במקרה של פטירה או אובדן כושר עבודה, יהיה מר גורדון זכאי ל: (א) תקופת הודעה מוקדמת של 90 ימים במהלכה יהיה מר גורדון זכאי לקבל את השכר הקבוע וההטבות המגיעים לו בתקופת ההודעה; ו-(ב) חלק יחסי מהמענק השנתי לו יהיה מר גורדון זכאי בגין השנה בה הסתיימה כהונתו.

במקרה של סיום העסקתו של מר גורדון בתקופה של 12 חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם) יהא מר גורדון זכאי (חלף התגמול המפורט בסעיף זה לעיל): האצת תקופת הבשלה של כל רכיבי התגמול ההוני אשר הוקצו לו ואשר טרם הגיע מועד הבשלתם וכן מענק שנתי בגובה 200% משכרו השנתי הבסיסי בגין אותה שנה בהם הושלם שינוי השליטה, ובלבד שסכום זה לא יעלה על סכום המשקף את שכרו הבסיסי עד לסיום תקופת ההסכם עמו בתוספת שלושה חודשים.

2. הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשלום מבוסס מניות" את העלות שנרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין:

מועד הענקה	כמות	מחיר מימוש
אוקטובר 2017	224,848 כתבי אופציה (לא סחירים)	34.308 ש"ח
	19,985 יחידות מניה חסומות (RSU)	33.80 ש"ח

לפרטים נוספים אודות תנאי כתבי האופציה ויחידות המניה החסומות ראו הפירוט בס"ק (א) ו-(ב) לטבלה בסעיף 4) לעיל, למעט שכתבי האופציה של מר גורדון אינן מותאמות לחלוקת דיבידנד.

3. מר גורדון מכהן גם כסמנכ"ל מיזוגים ורכישות (VP of Mergers & Acquisitions) ב-Gazit USA, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה. בגין העסקתו היה מר גורדון זכאי לשכר שנתי בסך של 130,000 דולר ארה"ב, מענק שנתי בשיקול דעת אשר לא יעלה על 40% מהשכר השנתי ותנאים סוציאליים כמקובל ב-Gazit USA. ממועד מינויו כסמנכ"ל השקעות של החברה, מופחת התגמול לו זכאי מר גורדון מ-Gazit USA מכלל התגמול לו זכאי מר גורדון מהחברה כאמור בסעיף 1 לעיל.

**י. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי דירקטור לשעבר ומנכ"ל שותפות קנדה, מר דורי סגל**

1. גמול בגין כהונתו של מר סגל כדירקטור בחברה  
עד ליום 26 בדצמבר 2019 כיהן מר סגל כדירקטור בחברה. השכר והתגמול ההוני הנקובים בטבלה הנו גמול דירקטורים ששולם למר סגל בגין כהונתו כדירקטור בחברה בהיקף של כ- 175 אלפי ש"ח, הוצהה לגמול לו זכאים יתר הדירקטורים בחברה, כמפורט בסעיף ט' להלן.  
כמו כן, היה מר סגל זכאי להסדרי פטור, שיפוי וביטוח מטעם החברה, בהתאם להסדרים החלים על יתר הדירקטורים בחברה (ראו תקנה 29א' להלן).

2. גמול בגין כהונתו של מר סגל כמנכ"ל שותפות קנדה  
החל מחודש נובמבר 2019 מכהן מר סגל כמנכ"ל שותפות קנדה במשרה מלאה, לתקופה של 8 שנים, החל ממועד הקמת השותפות ("התקופה הראשונה"). לפרטים ראו סעיף 11.2 בפרק תיאור עסקי החברה. בגין כהונתו כאמור זכאי מר סגל לדמי הניהול, אשר ייקבעו ביחס לשווי הנכסים שיהיו בבעלות השותפות, בהתאם למפורט בטבלה שלהלן ("התמורה" או "דמי הניהול"):

שווי נכסי השותפות (דולר קנדי)	דמי הניהול השנתיים (דולר קנדי)
פחות מ- 350,000,000	600,000
בין 350,000,000 ל- 499,999,999	1,000,000
מעל ל- 500,000,000	1,200,000

בגין שירותיו לשותפות בשנת 2019 היה זכאי מר סגל לסך של 72 אלפי דולר קנדי.

במהלך התקופה הראשונה, תהא השותפות רשאית לסיים את העסקתו של מר סגל כמנכ"ל השותפות, אך ורק בהתקיים אחד מהמקרים הבאים - טעמים מוצדקים (cause), מוות, נכות, נבצרות או פרישתו של מר סגל לגמלאות. החל מתום התקופה הראשונה, תהא החברה רשאית לסיים את העסקתו של מר סגל כמנכ"ל השותפות וזאת מכל סיבה שהיא.



## 3. פירוט בדבר גמול נוסף לו זכאי מר סגל שאינו נכלל בטבלה

עד לחודש יוני 2019 כיהן מר סגל כיו"ר דירקטוריון FCR, והחל ממועד זה הוא מכהן כדירקטור ב-FCR. על פי הסכם ההתקשרות עם FCR, זכאי מר סגל לגמול שנתי בסכום של 500 אלפי דולר קנדי וכן להקצאה שנתיית של יחידות מניה חסומות בשווי של 500 אלפי דולר קנדי, בכמות שתחושב במועד ההענקה, בהתאם לתוכנית יחידות המניה החסומות של FCR, ותנאי נלווים כמקובל. מר סגל היה זכאי לגמול מכוח ההסכם האמור עד לחודש ינואר 2020, והחל ממועד זה הוא זכאי לגמול דירקטורים, כמקובל ב-FCR.

## יא. נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי גמול דירקטורים

1. החל מחודש ינואר 2012 ועד לחודש מאי 2019 היו זכאים הדירקטורים בחברה, לרבות דירקטורים חיצוניים, כפי שיהיו מעת לעת (למעט דירקטורים הממלאים תפקיד נוסף בחברה, אשר נכון למועד זה נכלל בהם רק מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה), לגמול יחסי כאמור בתקנה 8' לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני, התש"ס – 2000) ("תקנות הגמול"), כמפורט להלן: 42,000 דולר ארה"ב גמול שנתי לדירקטור שאינו עומד בתנאי המומחיות של דירקטור חיצוני מומחה, ו- 56,000 דולר ארה"ב גמול שנתי לדירקטור העומד בתנאי המומחיות של דירקטור חיצוני מומחה; 1,100 דולר ארה"ב גמול לישיבה לדירקטור שאינו עומד בתנאי המומחיות של דירקטור חיצוני מומחה, ו- 1,480 דולר ארה"ב גמול לישיבה לדירקטור העומד בתנאי המומחיות של דירקטור חיצוני מומחה, והכל בכפוף לכך שבכל מקרה (בהתאם לשינויים בשערי החליפין של הש"ח לעומת הדולר ארה"ב) סכום הגמול כאמור לא יפחת מהסכום המזערי שנקבע לחברה בדרגתה של החברה בתוספת השניה והשלישית לתקנות הגמול וכן לא יהיה גבוה ביותר מ- 50% מהסכום המירבי לחברה בדרגתה של החברה בתוספת השניה, השלישית או הרביעית, לפי העניין, לתקנות הגמול (כאשר סכומים מינימאליים ומקסימאליים אלה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן בהתאם להוראות תקנות הגמול). התשלום בגין השתתפות באמצעי תקשורת עומד על 60% מגמול ההשתתפות הנקוב לעיל, והתשלום בגין החלטות בכתב עומד על 50% מגמול ההשתתפות הנקוב לעיל.

2. בהתאם להחלטת החברה, החל מחודש מאי 2019 עודכן שכר הדירקטורים החיצוניים (כמו גם שכר יתר הדירקטורים בחברה שאינם ממלאים תפקיד נוסף בה וכן שאינם נמנים על בעלי השליטה בה), כך שחלף "גמול יחסי" כפי שמשולם כיום, ישולם לדירקטורים: (1) גמול כספי – גמול בגובה ה"גמול הקבוע" בתקנות הגמול בהתאם לדרגתה של החברה; ו- (2) גמול הוני - מידי שנת כהונה יוקצו לכל אחד מהדירקטורים האמורים 1,500 יחידות מניה חסומות ("RSUs"), בהתאם לתכנית התגמול בניירות ערך של החברה משנת 2011 ("תוכנית 2011"), או תוכנית אחרת כפי שתהא בתוקף במועדים הרלוונטיים, ובתנאים המהותיים המפורטים להלן: תקופת הבשלת ה-RSUs תהיה במשך שנתיים ממועד הקצאתם, כאשר דירקטור אשר יסיים כהונתו במהלך שנת כהונה או טרם סיום תקופת הבשלה של מנה מסוימת, יהא זכאי להבשלת החלק היחסי של אותה מנה (בכפוף לתשלום ערכן הנקוב של מניות המימוש). כן יהיו הדירקטורים זכאים להגנות שונות בהתאם לתוכנית 2011, כאשר בין ההגנות האמורות נקבע ביחס לדיבידנד כי בכל מקרה של תשלום דיבידנד במזומן על ידי החברה לבעלי המניות הרגילות שלה בתקופת ההבשלה, לא תבוצע התאמה לדיבידנד, אולם כל אחד מהדירקטורים יהיה זכאי לתשלום מענק במזומן בסכום השווה (ברוטו) לסכום הדיבידנד שהיה משולם לו אילו החזיק במספר מניות רגילות של החברה השווה למספר יחידות ה-RSUs שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

3. נוסף על האמור לעיל, זכאים מר בר און, מר ססלר וגב' כהן<sup>18</sup> המכהנים מטעם החברה כדירקטורים בגזית ברזיל וב-Gazit Horizons, בהתאמה, לגמול שלא יעלה על סכום הנמוך מבין: (1) סכום שיחושב לפי מספר הישיבות של דירקטוריון חברת הבת הרלוונטית בהן ישתתף, כאשר הגמול בגין כל ישיבה לא יעלה על הסכום המרבי לישיבה כאמור בתקנות הגמול, לפי דרגתה של חברת הבת הרלוונטית; או (2) הגמול השנתי הקבוע בתקנות הגמול לחברה בדרגתה של חברת הבת. בשנת 2019 שילמה החברה 15 אלפי ש"ח למר בר און בגין כהונתו בגזית ברזיל וכ-3.7 אלפי דולר למר ססלר בגין כהונתו ב-Gazit Horizons.

<sup>18</sup> גב' כהן מונתה לדירקטוריון Gazit Horizons בחודש פברואר 2020.

4. בחודש יוני, 2018 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה) את תנאי העסקתו של מר ארנון כיו"ר הדירקטוריון של החברה. מר ארנון זכאי ל: (1) גמול שנתי בסך השווה ל-130% מהגמול השנתי המשולם לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, כפי שיהיה מעת לעת; (2) גמול השתתפות בישיבה השווה לגמול ההשתתפות לו זכאים כלל הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, כפי שיהיה מעת לעת (לפירוט ראו סעיף 1 לעיל). כך זכאי מר ארנון להקצאה אחת לשנה של 1,500 יחידות מניה חסומות (RSU's) בהתאם לתכנית האופציות של החברה כפי שתהיה בתוקף באותה עת ובתנאים כפי שיוענקו לכלל הדירקטורים בחברה. מר ארנון זכאי גם לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, פטור וכתב התחייבות לשיפוי, בנוסחים המקובלים בחברה.
5. ביום 27 בדצמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה) הענקה לדירקטורים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים או דירקטורים בלתי תלויים או דירקטורים הנמנים עם בעל השליטה בחברה), המכהנים גם כדירקטורים בחברות בנות הנמצאות בשליטתה ובבעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, גמול דומה (בשינויים המחויבים) לזה שמוענק ו/או שיוענק לדירקטורים חיצוניים המכהנים בתפקיד נוסף בחברה, כפי שיהיה מעת לעת.

### תקנה 21א: בעל השליטה בתאגיד

השליטה בחברה הינה נורסטאר החזקות אינק. ("נורסטאר"), אשר הינה חברה תושבת חוץ הרשומה בפנמה אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בנורסטאר הינו מר חיים כצמן, המחזיק במניות נורסטאר באמצעות חברות פרטיות בבעלותו ובבעלות בני משפחתו (כ- 24.7% מהון המניות המונפק של נורסטאר ו-25.2% מזכויות ההצבעה בה), במישרין ובעקיפין, וכן באמצעות First US Financial LLC<sup>19</sup>, המחזיקה בכ- 18.4% מהון המניות של נורסטאר ו-18.7% מזכויות ההצבעה ("FUF"), וביחד עם מר כצמן "קבוצת כצמן".

בנוסף, נחשבת קבוצת כצמן כ"מחזיקה ביחד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, עם Katzman Family Foundation, המחזיקה בכ-4.7% מהון המניות המונפק של נורסטאר ומזכויות ההצבעה בה.

### תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

1. הסכם עם נורסטאר – לפרטים אודות ההסכם בין החברה ובין נורסטאר וחברה בבעלותה המלאה של נורסטאר ראו סעיף 23.1 בפרק א' לדוח התקופתי.
2. לפרטי הסכמי העסקה והתגמול של מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה, עם חברות הקבוצה, ראו פירוט תחת תקנה 21 לעיל.
3. לפרטי הסכם העסקה של מר צבי גורדון, חתנו של מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, כסמנכ"ל השקעות בחברה וכסמנכ"ל מיוזגים ורכישות (VP of Mergers & Acquisitions) ב-Gazit USA, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, ראו בתקנה 21 לעיל.
4. לפרטי ביטוח נושאי משרה, פטור והתחייבות לשיפוי, אשר גם ה"ה חיים כצמן, בעל השליטה בחברה ומר צבי גורדון, חתנו של מר כצמן, הנם מוטבים מכוחם, ראו פירוט תחת תקנה 29א' להלן.
5. בחודש פברואר 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, נוהל להסדרת צירופם של נוסעים שאינם מעורבים בעסקי הקבוצה (כפי שעודכן מעת לעת), בין שהינם "קרובים" של בעל השליטה ובין שאינם, לנסיעות עסקיות בלבד המבוצעות לצרכיה של החברה (לרבות חברות פרטיות בבעלותה). על פי הנוהל נושא המשרה הרלבנטי יישא בתשלום בגין הנוסע שנלווה אליו על פי מנגנון שנקבע בנוהל, ובלבד שסך שווי השימוש המעורב במטוס בשנה קלנדרית לא יעלה על 1 מיליון ש"ח. עם מינויו של מר כצמן כמנכ"ל החברה, הנוהל עודכן כך שמנגנון התשלום לא יחול ביחס להצטרפותה של רעייתו לנסיעות עסקיות של מר כצמן המבוצעות לצרכי החברה.
6. בשנת 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, נוהל להחכרת מטוס החברה לנורסטאר, מעת לעת, בהתאם לזמינות המטוס ובכפוף לצרכי החברה. עלות ההחכרה תיקבע על-פי מחירון, הנקבע על ידי חברת הניהול החיצונית של המטוס, ובאופן זהה לצדדים שלישיים החוכרים את המטוס.
7. עסקאות זניחות: על פי החלטת דירקטוריון החברה, העסקאות הבאות תחשבנה עסקאות זניחות (לצורך תקנה 41(א)(6)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע – 2010):

<sup>19</sup> למר כצמן ייפוי כח בלתי חוזר מ-FUF, המחזיקה בכ- 18.4% ממניות נורסטאר, המאפשר למר כצמן להצביע בהתאם לשיקול דעתו מכח כל מניות FUF בחברה. FUF הינה חברה תושבת חוץ הרשומה בנבאדה, ארה"ב ונמצאת בבעלותו של מר כצמן (לרבות באמצעות חברות פרטיות בבעלותו ובבעלות בני משפחתו, במישרין ובעקיפין) 72.8% ומרטין קליין 27.2%.

7.1. השכרת נכסים, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, לבעל עניין (לרבות בעל שליטה), לחברות בשליטתו או לחברות שהוא בעל עניין בהן (כל אלה ייקראו להלן: "צדדים קשורים"), כאשר ההכנסות בגין השכירות השנתית של הנכסים לא יעלו (במצטבר) על 0.1% מההכנסות השנתיות מהשכרת נכסים בדוח המאוחד של החברה.

7.2. התקשרות של החברה לרכישה משותפת של שירותים או מוצרים מצד ג' ביחד עם צדדים קשורים, הנעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק, ואשר וועדת הביקורת קבעה, כי חלוקת העלויות וההוצאות בהתקשרות הינה הוגנת ושוויונית בהתחשב בנסיבות העניין, כאשר ההוצאות השנתיות בגין התקשרויות כאמור (במצטבר) אינן עולות על 0.1% מההוצאות הגולמיות השנתיות בדוח המאוחד של החברה בשנה שקדמה למועד ההתקשרות.

לדעת החברה, היקפים כאמור של עסקאות הם זניחים ביחס להיקף פעילות החברה, ועל כן עונים על דרישות תקנה 41(א)(6)(1) האמורה.

**תקנה 24: החזקות בעלי עניין**

לתיאור עדכני בדבר החזקותיהם של בעלי העניין בחברה במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דוח מידי מיום 7 באפריל 2020 בדבר מצבת החזקות בעלי עניין בחברה (מספר אסמכתא: 2020-01-036738). המידע המפורט בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפנייה.

להלן פירוט, לפי מיטב ידיעתה של החברה, בדבר מניות וניירות הערך האחרים אשר בעלי העניין בחברה, שאינם חברים בקבוצת דיווח מוסדית, מחזיקים בכל חברה מוחזקת של החברה, בסמוך לתאריך הדוח:

המחזיק שם	שם וסוג ניירות ערך	כמות ניירות ערך	שיעור החזקה		שיעור החזקה (דילול מלא)	
			הון	הצבעה	הון	הצבעה
חיים כצמן	Atrium European Limited מניות רגילות	374,119	0.10%	0.10%	0.15%	0.15%
	Atrium European Limited כתבי אופציה	190,000	-	-	-	-
	Citycon Oyj מניה רגילה	155,799	0.09%	0.09%	0.09%	0.09%

הון המניות של החברה כולל 3,861,663 מניות רדומות המוחזקות בידי החברה.

**תקנה 24א: הון רשום, הון המונפק וניירות ערך המירים**

לפרטים אודות ההון הרשום וההון המונפק של התאגיד סמוך למועד הדוח ראו באור 25 לדוחות הכספיים. לפירוט אודות ניירות הערך המירים של התאגיד סמוך למועד הדוח ראו באור 26 לדוחות הכספיים.

**תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד**

למרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מידי של החברה מיום 2 באפריל 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-034884).

**תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד**

להלן פרטים אודות חברי הדירקטוריון, לפי מיטב ידיעת החברה

<b>שם:</b>	אהוד ארנון, יו"ר הדירקטוריון
<b>מספר זיהוי:</b>	50001239
<b>תאריך לידה:</b>	9.5.1950
<b>מען להמצאת כתבי בי-דין:</b>	טשרניחובסקי 15, ירושלים 92531
<b>נתינות:</b>	ישראלית, אוסטרית
<b>חברות בוועדות הדירקטוריון:</b>	לא
<b>משמש כדירקטור חיצוני:</b>	לא
<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:</b>	כן
<b>האם הדירקטור בלתי תלוי:</b>	לא
<b>האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא ממלא):</b>	לא
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	28.3.2018
<b>השכלה:</b>	בוגר בכלכלה ויחסים בינלאומיים, האוניברסיטה העברית; מוסמך במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית
<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</b>	נשיא ומנכ"ל בנק דיסקונט ניו-יורק (2011-2017)
<b>פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):</b>	Hertz Properties Group Limited
<b>בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:</b>	לא

<b>שם:</b>	חיים כצמן - סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה
<b>מספר זיהוי:</b>	030593859
<b>תאריך לידה:</b>	4.11.1949
<b>מען להמצאת כתבי בי-דין:</b>	1696 NE Miami Gardens, North Miami Beach FL 33179, USA
<b>נתינות:</b>	ישראלית, אמריקאית
<b>חברות בוועדות הדירקטוריון:</b>	ועדת השקעות
<b>משמש כדירקטור חיצוני:</b>	לא
<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:</b>	כן
<b>האם דירקטור בלתי תלוי:</b>	לא
<b>האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא ממלא):</b>	מנכ"ל החברה. ראו להלן לגבי כהונתו כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור בחברות שונות המוחזקות על ידי החברה.
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	1.5.1995
<b>השכלה:</b>	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל-אביב.
<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</b>	סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ונורסטאר החזקות אינק.. יו"ר הדירקטוריון של החברות הבאות: החברה, ATR, CTY, (עד חודש ינואר 2018), נורסטאר החזקות אינק. (עד חודש ינואר 2018), EQY (והחל ממועד השלמת המיזוג עם REG ועד לחודש פברואר 2018, כסגן יו"ר דירקטוריון REG), וחברות בנות פרטיות שלהן ושל החברה, לשעבר דירקטור ב- FCR.
<b>פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):</b>	נורסטאר החזקות אינק., ATR, CTY וחברות בנות פרטיות שלהן ושל החברה וכן ב-כח (2000) אחזקות בע"מ וגני בנימינה בע"מ.
<b>בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:</b>	לא (אך חתנו, מר צבי גורדון, מכהן כסמנכ"ל השקעות בחברה)

---

<b>שם:</b>	<b>רוני בר-און</b>
<b>מספר זיהוי:</b>	008516262
<b>תאריך לידה:</b>	2.6.1948
<b>מען להמצאת כתבי בי-דין:</b>	יוניצמן 2, תל אביב
<b>נתינות:</b>	ישראלית
<b>חברות בועדות הדירקטוריון:</b>	יו"ר ועדת ביקורת, מאזן ותגמול, ועדת מינויים וממשל תאגידי, ועדת אחריות תאגידי, ועדה לענייני גזית קנדה
<b>משמש כדירקטור חיצוני:</b>	כן
<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:</b>	כן
<b>האם דירקטור בלתי תלוי:</b>	כן (דירקטור חיצוני)
<b>האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא ממלא):</b>	דירקטור בגזית ברזיל
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	1.5.2013
<b>השכלה:</b>	בוגר משפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים; חבר לשכת עורכי הדין בישראל משנת 1974
<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</b>	חבר כנסת ודירקטור בחברות ציבוריות
<b>פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):</b>	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, דלק קידוחים שותפות מוגבלת
<b>בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:</b>	לא

---

<b>שם:</b>	<b>זהבית כהן</b>
<b>מספר זיהוי:</b>	058344797
<b>תאריך לידה:</b>	16.11.1963
<b>מען להמצאת כתבי ביי-דין:</b>	רחוב ברקוביץ 4, מגדל המוזיאון קומה 22, תל אביב 6423806
<b>נתינות:</b>	ישראלית, אמריקאית
<b>חברות בוועדות הדירקטוריון:</b>	ועדת ביקורת, מאזן ותגמול, ועדת אחריות תאגידית, ועדת מינויים וממשל תאגידי, ועדת השקעות.
<b>משמש כדירקטור חיצוני:</b>	לא
<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:</b>	כן
<b>האם דירקטור בלתי תלוי:</b>	כן
<b>האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא ממלא):</b>	דירקטורית ב- Gazit Horizons
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	8.3.2016
<b>השכלה:</b>	בוגרת בחשבונאות - אוניברסיטת דיוקין, ארה"ב; מוסמכת במימון - אוניברסיטת פיטסבורג, ארה"ב; מוסמכת בחשבונאות - אוניברסיטת פנסילבניה, ארה"ב
<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</b>	מרצה במימון וחשבונאות - ביה"ס לניהול וורטון, אוניברסיטת פנסילבניה, מנכ"לית אייפקס פרטנרס ישראל בע"מ.
<b>פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):</b>	אייפקס פרטנרס ישראל בע"מ, Apax Partners LLP, אפ.תנ בע"מ, אמי יעוץ בע"מ, טן חברה לדלק בע"מ, Zap Group, Ltd, Swan Debtco Ltd, Swan Holdco Ami Ltd, Swan Topco Ltd., Zebra Holdco Ltd., Zebra Midco Ltd, Zebra Topco Ltd, Tiger Topco Ltd, Tiger Midco Ltd. Tiger Holdco Ltd., Moose Topco Ltd. Moose Midco Ltd. Moose Holdco Ltd., Gorilla Topco Ltd., Gorilla Midco Ltd., Gorilla Holdco Ltd., Alligator Topco Ltd. Alligator Midco Ltd. Alligator Holdco Ltd., Attenti Electronic Monitoring Group Ltd., Go Global Travel Ltd., Max Goor Topco Ltd, Goor Holdco, Max Management Israel Ltd. Ltd., Global-E Online Ltd., Rot Topco Ltd., Rot Midco Ltd., Rot Holdco Ltd., Ramet-Trom Ltd., Mac Topco Ltd., Rich Topco Ltd., S.R Accord Ltd.
<b>בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:</b>	לא

---

<b>שם:</b>	<b>דאגלס וויליאם ססלר</b>
<b>מספר זיהוי:</b>	534325902
<b>תאריך לידה:</b>	24.12.1961
<b>מען להמצאת כתבי בי-דין:</b>	54 Northway Bronxville, NY 10708
<b>נתינות:</b>	אמריקאית
<b>חברות בועדות הדירקטוריון:</b>	לא
<b>משמש כדירקטור חיצוני:</b>	לא
<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:</b>	כן
<b>האם דירקטור בלתי תלוי:</b>	כן
<b>האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא ממלא):</b>	דירקטור ב-Gazit Horizons
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	12.1.2012
<b>השכלה:</b>	תואר ראשון בממשל מ- Cornell University
<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</b>	Executive Vice President of Real Estate ב-Macy's, יועץ עסקי
<b>פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):</b>	Baypoint Navigation Inc.
<b>בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:</b>	לא

---



<b>שם:</b>	<b>לימור שופמן גוטמן</b>
<b>מספר זיהוי:</b>	024388191
<b>תאריך לידה:</b>	27.8.1969
<b>מען להמצאת כתבי בי-דין:</b>	אחד העם 136, תל אביב
<b>נתינות:</b>	ישראלית
<b>חברות בועדות הדירקטוריון:</b>	ועדת ביקורת, מאזן ותגמול של החברה, ועדת אחריות תאגידית וועדת מינויים וממשל תאגידי, ועדה לענייני גזית קנדה
<b>משמש כדירקטור חיצוני:</b>	כן
<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:</b>	כן
<b>האם דירקטור בלתי תלוי:</b>	כן (דירקטורית חיצונית)
<b>האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא ממלא):</b>	לא
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	1.1.2019
<b>השכלה:</b>	בוגר במשפטים, אוניברסיטת בר אילן; לימודי תעודה בפסיכולוגיה חיובית, מרכז מיטיב לחקר ויישום הפסיכולוגיה החיובית ובית הספר לפסיכולוגיה במרכז הבינתחומי הרצליה
<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</b>	ראש מחלקת שוק ההון, חברות וניירות ערך במשרד מטרי, מאירי ושות'; שותפה וסגנית ראש מחלקת שוק ההון במשרד גולדפרב זליגמן ושות' (1997-2015), חברת הוועד המנהל של עמותת ProWoman
<b>פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):</b>	מוזיאון נחום גוטמן
<b>בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:</b>	לא

---

<b>שם:</b>	<b>שמואל האוזר</b>
<b>מספר זיהוי:</b>	053488342
<b>תאריך לידה:</b>	13.5.1955
<b>מען להמצאת כתבי בי-דין:</b>	אמירים 19, סביון
<b>נתינות:</b>	ישראלית
<b>חברות בוועדות הדירקטוריון:</b>	ועדת הביקורת, מאזן ותגמול של החברה, ועדת השקעות, ועדת מינויים וממשל תאגידי, ועדת אחריות תאגידי
<b>משמש כדירקטור חיצוני:</b>	כן
<b>בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:</b>	כן
<b>האם דירקטור בלתי תלוי:</b>	כן (דירקטור חיצוני)
<b>האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא ממלא):</b>	לא
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	1.1.2019
<b>השכלה:</b>	בוגר בסטטיסטיקה וכלכלה, האוניברסיטה העברית; מוסמך במימון, האוניברסיטה העברית; דוקטורט, Temple University, פילדלפיה, ארה"ב
<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</b>	יו"ר הרשות לניירות ערך בישראל; יו"ר משותף במוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות; חבר בוועדה המייעצת של המפקח על הבנקים בבנק ישראל; חבר בוועדת רישיונות של המפקח על הבנקים בבנק ישראל; חבר בוועדה המייעצת של רשות שוק ההון ביטוח וחסכון; חבר בוועדה להסדר חוב של משרד האוצר; סגן נשיא לענייני מחקר בקריה האקדמית אונו; פרופסור מן המניין בביה"ס לניהול באוניברסיטת בן גוריון
<b>פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):</b>	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, סלקום בע"מ, פוקטפול בע"מ.
<b>בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:</b>	לא

**תקנה 26א: נושאי משרה בכירה**

להלן פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה, שאינם מכהנים כדירקטורים, לפי מיטב ידיעת החברה:

<b>שם:</b>	<b>עדי ימיני</b>
<b>מספר זיהוי:</b>	032862443
<b>תאריך לידה:</b>	19.3.1978
<b>תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:</b>	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים בחברה, אחראי על ניהול סיכוני שוק, יחד עם מנכ"ל החברה; דירקטור בג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, ב-Gazit Horizons, בגזית ברזיל; מנהל ודירקטור בחברות בנות פרטיות נוספות של החברה
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	16.1.2016
<b>השכלה:</b>	בוגר בראיית חשבון – טכניון וירג'יניה
<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</b>	לשעבר ראש המטה ב- Gazit Group USA, מנהל אדמיניסטרטיבי ראשי בנורסטאר החזקות אינק.
<b>בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:</b>	לא

---

<b>שם:</b>	<b>רמי (רומנו) וייסנברגר</b>
<b>מספר זיהוי:</b>	016708695
<b>תאריך לידה:</b>	29.1.1973
<b>תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:</b>	סמנכ"ל וחשב; חשב של נורסטאר החזקות אינק., דירקטור בחברות בנות פרטיות של החברה ושל נורסטאר החזקות אינק.
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	1.7.2004
<b>השכלה:</b>	בוגר בחשבונאות ומנהל עסקים - המכללה למנהל
<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</b>	תפקידו הנוכחי, חשב בנורסטאר החזקות אינק., דירקטור בחברות בנות פרטיות של החברה ושל נורסטאר החזקות אינק..
<b>בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:</b>	לא

---

<b>שם:</b>	<b>צבי גורדון</b>
<b>מספר זיהוי:</b>	332533710
<b>תאריך לידה:</b>	15.10.1985
<b>תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:</b>	סמנכ"ל השקעות בחברה, סמנכ"ל מיזוגים ורכישות ב-Gazit USA, מנהל השקעות ראשי בנורסטאר החזקות אינק., בעלת השליטה בחברה, מנכ"ל נורסטאר ישראל בע"מ (חברה בבעלותה המלאה של נורסטאר החזקות אינק.).
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	19.6.2017
<b>השכלה:</b>	מוסמך במנהל עסקים (MBA) באוניברסיטת MIT Sloan School of Management, בוגר בפילוסופיה, פוליטיקה ומשפטים מ-State University of New York Binghamton
<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</b>	סמנכ"ל מיזוגים ורכישות ב-Gazit USA Inc, מנהל השקעות ראשי בנורסטאר החזקות אינק. (קודם לכן כיהן כמנהל אדמיניסטרטיבי ראשי).
<b>בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:</b>	כן. מר גורדון הינו חתנו של מר כצמן.

---

שם:	לייזה חיימוביץ'
מספר זיהוי:	059754382
תאריך לידה:	15.8.1965
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	סמנכ"לית ויועצת משפטית בינלאומית
תאריך תחילת כהונה:	1.1.2019
השכלה:	בוגרת במשפטים ומוסמכת במנהל עסקים, אוניברסיטת תל-אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	יועצת משפטית ומזכירת החברה של כימיקלים לישראל בע"מ
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

שם:	רויטל כחלון
מספר זיהוי:	036307221
תאריך לידה:	12.6.1979
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	יועצת משפטית ומזכירת החברה
תאריך תחילת כהונה:	1.6.2015
השכלה:	בוגרת במשפטים ובמינהל עסקים – האוניברסיטה העברית בירושלים
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	יועצת משפטית ומזכירת החברה
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

<b>שם:</b>	<b>אלי מועלם</b>
<b>מספר זיהוי:</b>	040015968
<b>תאריך לידה:</b>	9.6.1980
<b>תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:</b>	חשב
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	1.4.2018
<b>השכלה:</b>	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה - אוניברסיטת תל אביב. תואר שני במנהל עסקים - אוניברסיטת תל אביב
<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</b>	חשב בחברה, חשב בגילת מערכות לוויין
<b>בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:</b>	לא

---

<b>שם:</b>	<b>דורון כהן</b>
<b>מספר זיהוי:</b>	028015592
<b>תאריך לידה:</b>	10.10.1970
<b>תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:</b>	מבקר פנימי בחברה ובנורסטאר החזקות אינק.
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	22.7.2019
<b>השכלה:</b>	ר"ח, בוגר במנהל עסקים - הקריה האקדמית קרית אונו
<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</b>	שותף ומנהל ביקורת בפאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ
<b>בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:</b>	לא

**תקנה 26: מורשה חתימה של התאגיד**

נכון לתאריך הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

**תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד**

"קוסט פורר גבאי את קסירר"- ר"ח, דרך מנחם בגין 144, תל אביב.

**תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון**

אין.

**תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים**

- א. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת, או חלוקת מניות הטבה:  
 בשנת הדוח החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסכום של 40.5 אג' למניה (סה"כ 1.62 ש"ח לשנה) בתאריכי החלוקה הבאים: 16 באפריל 2019, 13 ביוני 2019, 18 בספטמבר 2019 ו- 2 בינואר 2020.  
 כמו כן, לאחר תאריך הדוח, ביום 24 במרס 2020, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 43 אג' לכל מניה.
- במהלך תקופת הדוח ולאחריה, החברה רכשה מניות רגילות של החברה במסגרת תוכניות לרכישה עצמית של מניות החברה שהיו בתוקף במהלך תקופת הדוח, כמפורט בסעיף 3.8 בדוח הדירקטוריון וכן רכשה 2,425,999 מניות נוספות במסגרת הצעת רכש עצמית שפרסמה בחודש אפריל 2019.
- ב. שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה:  
 שינוי בהון הרשום – אין.  
 שינוי בהון המונפק - ראו תקנה 20 לעיל.
- ג. שינוי תזכיר או תקנון החברה: אין.
- ד. פדיון ניירות ערך בני פדיון: אין.  
 פדיון מוקדם של אגרות חוב: אין. אך יצוין כי בתקופת הדוח ולאחריה ביצעה החברה רכישה עצמית של אגרות חוב בהתאם לתוכנית רכישת ניירות ערך של החברה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש מרס 2019 ובחודש מרס 2020, כמפורט בסעיף 3.8 בדוח הדירקטוריון. כמו כן, בחודש ספטמבר 2019 רכשה החברה 672,528,887 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') וכן בחודש דצמבר 2019 רכשה 976,784,068 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') במסגרת הצעות רכש עצמיות שביצעה.
- ה. עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין החברה ובעל עניין בה: לפרטים אודות שותפות עם מר דורי סגל, שכיהן כדירקטור בחברה ראו תקנה 29א(ג) להלן.
- ו. החלטות האסיפה הכללית בעניינים המפורטים בסעיפים א' עד ה לעיל שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון: אין.
- ז. החלטות אסיפה כללית שנתית ומיוחדת:
1. ביום 26 בדצמבר 2019 התקבלו ההחלטות הבאות (ראו דוח מידי בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 20 בנובמבר 2019 (אסמכתה: 100023-01-2019)) וכן דוח מידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 26 בדצמבר 2019 (אסמכתה: 114285-01-2019)), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה:
    - 1.1 מינוי מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה.
    - 1.2 מינוי מחדש של דירקטורים המכהנים בחברה: ה"ה אהוד ארנון, חיים כצמן, דאג ססלר, זהבית כהן.
    - 1.3 אישור גמול למר דורי סגל, אשר כיהן כדירקטור בחברה, בגין דמי הניהול שישולמו לו במסגרת תפקידו כמנכ"ל שותפות קנדה (כמפורט בתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי לדוח התקופתי).
  2. ביום 15 במרץ 2020 התקבלו ההחלטות הבאות (ראו דוח מידי בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 9 בפברואר 2020 (אסמכתה: 014232-01-2020)) וכן דוח מידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 16 במרץ 2020 (אסמכתה: 025020-01-2020), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה:
    - 2.1 אישור מדיניות תגמול של החברה (כמפורט בסעיף 17.2 לפרק תיאור עסקי החברה).
    - 2.2 חידוש הסכם העסקה עם מר צבי גורדון (כמפורט בתקנה 21 לעיל).

**תקנה 29א: החלטות החברה**

- א. אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות: אין.
- ב. פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור כאמור בסעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו: אין.
- ג. עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות, אשר התקבלו בשנת הדוח: בחודש נובמבר 2019 הקימה החברה שותפות חדשה העוסקת באיתור, ברכישה ובניהול נכסים בעלי שימוש מעורב בערים צפופות אוכלוסין בקנדה ובדגש, בשלב זה, על העיר טורונטו, אשר החברה מחזיקה בה 60% והיתרה מוחזקת על ידי מר דורי סגל, אשר כיהן כדירקטור בחברה ("שותפות קנדה"). מר סגל יכהן כמנכ"ל שותפות קנדה בתמורה לדמי ניהול שנתיים, ובנוסף, החברה (באמצעות חברה בת) תעמיד לשותפות קנדה שירותים, כגון חשבונות והנהלת חשבונות במחירי עלות.
- בימים 2 באוקטובר, 13 בנובמבר ו-18 בנובמבר 2019 אישרה ועדת הביקורת והתגמול ובימים 17 באוקטובר ו-18 בנובמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה, את תנאי שותפות קנדה, מתן הלוואה של החברה הבת לשותפות קנדה, תשלום דמי ניהול למר דורי סגל, מתן שירותים על ידי חברה בת וכן רכישת שני נכסים בידי השותפות, כעסקה חריגה. כמו כן, ביום 26 בדצמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה את דמי הניהול שישולמו למר דורי סגל. לפרטים נוספים אודות השותפות לרבות הלוואה שהעמידה החברה לשותפות וכן אודות תנאי שכרו של מר סגל ראו סעיף 11.2 לדוח התקופתי וכן בתקנה 21 לדוח זה לעיל.
- ד. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח: נכון לתאריך הדוח קיים ביטוח נושאי משרה אשר חודש לאחרונה בחודש מרץ, 2019 והחברה פועלת להארכתו. הביטוח כאמור חודש בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 22 בנובמבר 2016, אשר אישרה את רכישת ביטוח נושאי משרה בגבולות כיסוי מקסימאלי בסך 125 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולשנה). בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, נכון למועד הדוח גבול הכיסוי עומד על סך 100 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולשנה). החידוש האחרון של פוליסת הביטוח מכח החלטת האסיפה הכללית כאמור יהיה לתקופת הביטוח שתסתיים בינואר 2021. כמו כן, בעקבות מחיקת מניותיה של החברה ממסחר בבורסות של טורונטו וניו יורק, רכשה החברה פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה מסוג Run-Off עד לגבולות אחריות של 100 מיליון דולר (גבולות האחריות בפוליסה הקיימת), בתוספת הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות בהתאם לסעיף 66 לחוק חוזה ביטוח, תשמ"א – 1981. פוליסת הביטוח כאמור תכסה את אחריות נושאי המשרה והדירקטורים המכהנים ואשר כיהנו בחברה עד למועד פקיעת פוליסת הביטוח הקיימת (12 במרץ 2019), וזאת בגין מעשיהם או מחדליהם בתקופת כהונתם בחברה עד למועד כאמור, בשל רישום מניות החברה למסחר בבורסות בניו יורק (NYSE) ובטורונטו (TSX). הפוליסה תהיה לתקופה של עד תום 7 שנים החל מיום 12 במרץ 2019. בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, הקובע, בין היתר, כי עסקאות שעניינן תנאי כהונה והעסקה של בעל שליטה יאושרו אחת לשלוש שנים, ביום 8 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה), את החלטת פוליסת הביטוח, כפי שתירכש מעת לעת על ידי החברה, ואת פוליסת ה-Run – Off, על בעל השליטה בחברה, המכהן גם כסגן יו"ר הדירקטוריון וכמנכ"ל החברה, מר חיים כצמן, וכן על מר צבי גורדון, חתנו של מר כצמן, המכהן כסמנכ"ל השקעות של החברה וכסמנכ"ל מיזוגים ורכישות ב-Gazit USA, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, בגין כהונתם כנושאי משרה בחברה, בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה (החל מיום 12 במרץ 2019). בנוסף, ביום 12 בינואר 2012 אישרה האסיפה הכללית של החברה רכישת פוליסת ביטוח לכיסוי אחריות החברה ודירקטורים ונושאי המשרה בה בגין פרסום התשקיף והצעת ניירות ערך בארה"ב (POSI – Public Offering of Securities Insurance) (לרבות בהתייחס למר חיים כצמן, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בחברה) לתקופה של עד שבע שנים ("תקופת הביטוח") בגבולות כיסוי שלא יעלו על 100 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח. לפרטים נוספים בדבר ביטוח נושאי המשרה בחברה ראו דוח משלים בדבר זימון אסיפה כללית שנתיית מיום 10 בנובמבר 2016, מס' אסמכתא 01-076410-2016 דוח מידי מיום 10 במרץ 2019, מס' אסמכתא 01-020320-2019, אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.



ה. בהתאם להוראות תקנון החברה, ובהתאם להחלטת האסיפה הכללית של החברה מימים 31 בדצמבר 2006, 13 בדצמבר 2011 ו-17 באוקטובר 2017, החברה התחייבה להעניק שיפוי מראש לכל מי שמכהן כנושא משרה בחברה (לרבות דירקטורים), לרבות נושא משרה בחברה, המכהן מטעם החברה או על פי בקשתה כנושא משרה בחברה אחרת (קרי, חברה בת של החברה, תאגיד קשור של החברה או תאגיד אחר, באשר הוא (לרבות תאגיד זר), אשר החברה מחזיקה ו/או תחזיק מעת לעת בניירות הערך שלו/או בזכויות ההצבעה בו ו/או בזכות למינוי דירקטורים בו) וכן לבעלי תפקידים נוספים בחברה או בחברה אחרת של החברה. ההתחייבות לשיפוי ניתנה בגין חבויות והוצאות, בהתאם להוראות חוק החברות, וזאת בקשר לסדרת אירועים (עילות שיפוי) המפורטים בכתב השיפוי וכן שיפוי בגבולות המותר על פי חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א - 2011. סכום השיפוי המרבי שעשויה החברה לשלם לכל נושאי המשרה, כאמור לעיל, במצטבר, על פי כתב ההתחייבות, לא יעלה על שיעור של 25% מההון העצמי של החברה לפי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו לפני תשלום השיפוי בפועל. בהתאם לסעיף 275 לחוק החברות, ביום 17 באוקטובר 2017 אישרה האסיפה הכללית הענקה מחדש של כתב התחייבות לשיפוי למר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה ולמר דורי סגל, דירקטור בחברה ומי שהיה מבעלי השליטה בחברה בתקופת הדוח, לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 17 באוקטובר 2017.

כמו כן, החליטה החברה לפטור מראש את נושאי משרה כאמור (לרבות דירקטורים) מאחריות בשל נזק שנגרם ו/או יגרם לחברה על ידי נושא המשרה עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט במקרה של הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות. בימים 10 ביוני ו-24 בדצמבר 2018, אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת פטור למר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה ולמר צבי גורדון, חתנו של מר כצמן, המכהן כסמנכ"ל מיזוגים ורכישות (VP of Mergers & Acquisitions) ב-Gazit USA, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, וכסמנכ"ל השקעות של החברה, לתקופה של שלוש שנים. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית הענקת פטור גם לה"ה אהוד ארנון, יו"ר דירקטוריון החברה, ודורי סגל, דירקטור בחברה ומי שהיה מבעלי השליטה בחברה עד לחדש מרס 2018. החלטות האסיפה הכללית התקבלו בהתאם למדיניות התגמול המעודכנת של החברה, לפיה כתבי פטור, ככל שיוענקו, לא יחולו על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי (למעט עניין אישי הנובע מכהונה כנושא משרה בחברה וגם כנושא משרה בחברה קשורה של החברה).

לפרטים ולנוסח כתבי ההתחייבות לשיפוי והפטור ראו דוח זימון אסיפה כללית משלים מיום 10 בנובמבר 2016 (מס' אסמכתא: 01-076413-2016), דוח זימון אסיפה כללית מיום 17 באוקטובר 2017 (מס' אסמכתא: 01-078685-2017) ודוח זימון אסיפה כללית מתקן מיום 24 בדצמבר 2018, מס' אסמכתא: 01-126159-2018.

גזית-גלוב בע"מ

7 באפריל, 2020

שם החברה

תאריך

**תפקידם****שמות החותמים**

יו"ר הדירקטוריון

אהוד ארנון

סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

חיים כצמן

שאלון ממשל תאגידי

1.1. עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	√	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p>דירקטור א': יאיר אורגלר (כיהן עד ליום 27 בנובמבר 2019).</p> <p>דירקטור ב': רוני בר און.</p> <p>דירקטור ג': שמואל האוזר</p> <p>דירקטור ד': לימור שופמן גוטמן</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3.</p>
—	—	<p>2. שיעור<sup>20</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>21</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 71%</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון<sup>22</sup> התאגיד<sup>23</sup>: 33%</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>
	√	<p>3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>

<sup>20</sup> בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

<sup>21</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

<sup>22</sup> לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

<sup>23</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

√		<p>4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים<sup>24</sup> למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.</p>	
√		<p>5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:</p> <p>א כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> (יש לסמן X במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.</p>	
√		<p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: _____.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____.</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> (יש לסמן X במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחות<sup>25</sup> בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: -, נוכחות אחרת: _____.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	

<sup>24</sup> לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

<sup>25</sup> תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

1.2. כשירות וכישורי הדירקטורים			
לא נכון	נכון		
√		בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) <sup>26</sup> . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –	7.
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: מידי אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה	
		ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: החלטה מיוחדת של האסיפה הכללית, דהיינו 75% או יותר מכוח ההצבעה של כלל המניות אשר מחזיקיהן נכחו והצביעו לאותה החלטה.	
		ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: מניין חוקי באסיפות כלליות של החברה יתהווה כאשר יהיו נוכחים לפחות שני בעלי מניות בעלי זכויות הצבעה (בעצמם או על ידי באי כוח) המחזיקים ביחד לפחות 30% מזכויות ההצבעה בחברה.	
		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: רוב בעלי המניות המחזיקים במניות המקנות להם 60% או יותר מכוח ההצבעה של כלל המניות אשר מחזיקיהן נכחו והצביעו ביחס לאותה החלטה (למעט נמנעים), בין בעצמם ובין על ידי שלוח, ולרבות כתב הצבעה.	
	√	התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: x כן □ לא (יש לסמן X במשבצת המתאימה)	8.

<sup>26</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

_____	√	<p>בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: שלושה דירקטורים</p>	א.		9.
		<p>מספר הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>27</sup>: עשרה דירקטורים בעלי כשירות מקצועית<sup>28</sup>: --</p> <p>במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שניהנו בשנת הדיווח.</p>	ב.		
	√	<p>בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.</p>	א.		10.
_____	_____	<p>מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: _____</p> <p>גברים: 5 נשים: 2.</p>	ב.		

<sup>27</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

<sup>28</sup> ר"ה"ש 9.

1.3. ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)																													
לא נכון	נכון																												
		<p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון (שנת 2019): 8</p> <p>רבעון שני: 3</p> <p>רבעון שלישי: 6</p> <p>רבעון רביעי: 4</p>	א.			11.																							
		<p>לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיחנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור<sup>29</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p> <p>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p> <p><i>*מאחר וועדת הביקורת משמשת גם כוועדת התגמול וכוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, שיעורי ההשתתפות בישיבות ועדת הביקורת מתייחסים גם לישיבותיה כוועדת התגמול וכוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.</i></p>	ב.																										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>שם הדירקטור</th> <th>שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון</th> <th>שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות כספיים<sup>31</sup></th> <th>שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת<sup>30</sup></th> <th>שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות כספיים<sup>31</sup></th> <th>שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הוועדה)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>אהוד ארנון</td> <td>100%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>חיים כצמן</td> <td>100%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>דורי סגל</td> <td>95%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>31</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת <sup>30</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>31</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הוועדה)	אהוד ארנון	100%					חיים כצמן	100%					דורי סגל	95%							
שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>31</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת <sup>30</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>31</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הוועדה)																								
אהוד ארנון	100%																												
חיים כצמן	100%																												
דורי סגל	95%																												

<sup>29</sup> ר"י הייש 2.

<sup>30</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>31</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

		ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100%			100%	100%	יאיר אורגלר			
		ועדת אחריות תאגידי – 100%								
		ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100%			100%	100%	רוני בר און			
		ועדת אחריות תאגידי – 100%								
		ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100%			100%	100%	חיים בן דור			
		ועדת אחריות תאגידי – 100%				76%	דאגלס ססלר			
					100%	100%	זהבית כהן			
					93%	100%	שמואל האוזר			
					100%	100%	לימור שופמן			
	√	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.								12.

<sup>32</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.



1.4. הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון			
לא נכון	נכון		
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.	13.
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.	14.
		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>33</sup> . × לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).	15.
	✓	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	16.
	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.	
	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>34</sup> : <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן X במשבצת המתאימה)</i>	
✓		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	17.

<sup>33</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

<sup>34</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

1.5. ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
_____	_____	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	18.
	✓	בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.
	✓	יו"ר הדירקטוריון.	ב.
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.
	✓	מי שאינו ראשי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	19.
	✓	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	20.
	✓	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	21.
	✓	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו ראשי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	22.

	√	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	23.
	√	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	24.

1.6 תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים			
לא נכון	נכון		
—	—	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: בין יומיים לארבעה ימים, לפי הענין	א. 25.
—	—	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2019): 1 דוח רבעון שני: 4 דוח רבעון שלישי: 2 דוח שנתי: 1	ב.
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2019): 2 דוח רבעון שני: 4 דוח רבעון שלישי: 4	ג.

		דוח שנתי: 4	
	✓	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הוועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____	26.
_____	_____	בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	27.
	✓	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.
	✓	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.
	✓	יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.
	✓	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.
	✓	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.
	✓	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.
	✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.
_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.	

		1.7. ועדת תגמול	
לא נכון	נכון		
	✓	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	
	✓	29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	
—	—	30. בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.	
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	

	√	<p>דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	ה.	
	√	<p>בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.</p>		31.
	√	<p>ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(ג1)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.</p> <p>אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין –</p> <p>סוג העסקה שאושרה כאמור: _____</p> <p>מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____</p>		32.

1.8. מבקר פנים		
לא נכון	נכון	
√		33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
	√	34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: ראו סעיף 5.2 לדוח הדירקטוריון.
—	—	35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>35</sup> ): 2,050
	√	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.
	√	36. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.

<sup>35</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

1.9. עסקאות עם בעלי עניין		
לא נכון	נכון	
√		<p>37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 2</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדין:</p> <p style="text-align: right;">X כן  <input type="checkbox"/> לא                      (יש לסמן X במשבצת המתאימה)</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>
	√	<p>38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר)<sup>36</sup>. אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:</p> <p style="text-align: right;">X כן  <input type="checkbox"/> לא                      (יש לסמן X במשבצת המתאימה)</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>

יו"ר ועדת הביקורת והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים: רוני בר און

יו"ר הדירקטוריון: אהוד ארנון

<sup>36</sup> לפרטים אודות הסכם אי תחרות בין החברה ובין בעלת השליטה בה, נורסטאר החזקות אינק, ראו סעיף 22.1 לפרק תיאור עסקי החברה. כמו כן, לחברות בבעלות מר כצמון, בעל השליטה בחברה, ובני משפחתו, החזקות אישיות בבנייני מגורים, הכוללים מספר חנויות בהיקף זניח, במיקומים שבהם לחברה אין פעילות דומה.



## גזית גלוב בע"מ

### חלק ה' - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2019

#### תוכן העניינים

#### עמוד

259	דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג
261	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
263	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
264	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
265	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
267	נתונים נוספים למידע כספי נפרד

**לכבוד**  
**בעלי המניות של חברת גזית גלוב בע"מ**  
**רח' אהרון בקר 8, תל-אביב**

**א.ג.נ.,**

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר**

**על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של גזית - גלוב בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לה, נטו, הסתכמו לסך של 4,112 מיליוני ש"ח ו-4,625 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2019, ו-2018, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי חברה מוחזקת זו הסתכם לסך של 204 מיליוני ש"ח, 154 מיליוני ש"ח ו-217 מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019, 2018 ו-2017, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שהדוחות שלהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים אלה שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על הדוחות של רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו והדוחות של רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
7 באפריל, 2020

## גזית - גלוב בע"מ

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2019 (להלן – תאריך הדיווח) המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה עצמה, המוצגים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		מידע	
2018	2019		
מליוני ש"ח			
<b>נכסים</b>			
<u>נכסים שוטפים</u>			
738	71	א	מזומנים ושווי מזומנים
207	-	ב	פקדונות לזמן קצר הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מאוחדות
261	42	ה	
-	14	ב	נכסים פיננסיים
188	64	ב,ג	נגזרים פיננסיים
7	10	ב	חייבים ויתרות חובה
<u>1,401</u>	<u>201</u>		סה"כ נכסים שוטפים
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
4	240	ב,ג	נגזרים פיננסיים
12	23	ב	חייבים ויתרות חובה
5,151	5,275	ה	הלוואות לחברות מאוחדות השקעות בחברות מאוחדות רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו
18,744	15,855		
4	20		
<u>23,915</u>	<u>21,413</u>		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>25,316</u>	<u>21,614</u>		סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2018	2019		
מליוני ש"ח			
<b>התחייבויות והון</b>			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
250	250	ג	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,273	500	ג	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
1,026	1,374	ה	הלוואות זמן קצר מחברות מאוחדות
223	51	ג	גזרים פיננסיים
2	3	ג	ספקים ונותני שירותים
131	54	ג	זכאים ויתרות זכות
56	89		מסים שוטפים לשלם
73	75		דיבידנד שהוכרז
<u>3,034</u>	<u>2,396</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
2,192	1,936	ג	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,950	2,678	ה	הלוואות מחברות קשורות
8,837	6,316	ג	אגרות חוב
-	61	ג	התחייבויות אחרות
2	36	ד	מסים נדחים
<u>12,981</u>	<u>11,027</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
244	237		הון מניות
4,860	4,656		פרמיה על מניות
(1,190)	(2,442)		קרנות הון
5,387	5,740		יתרת רווח
<u>9,301</u>	<u>8,191</u>		סה"כ הון
<u>25,316</u>	<u>21,614</u>		סה"כ התחייבויות והון

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

7 באפריל, 2020			
עדי ימיני משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	חיים כצמן מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון	אהוד ארנון יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2017	2018	2019		
מליוני ש"ח				
3	3	3	ה	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
131	112	47	ה	הכנסות מימון מחברות מאוחדות
134	2	815		הכנסות מימון אחרות
-	-	8		הכנסות אחרות
268	117	873		סה"כ הכנסות
61	52	44		הוצאות הנהלה וכלליות
590	1,072	605		הוצאות מימון
2,045	22	68		הוצאות אחרות
2,696	1,146	717		סה"כ הוצאות
(2,428)	(1,029)	156		רווח (הפסד) לפני רווח מחברות מאוחדות, נטו
2,917	780	607		רווח מחברות מאוחדות, נטו
489	(249)	763		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה (הטבת מס)
(4)	4	108	ד	מסים על הכנסה (הטבת מס)
493	(253)	655		רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

<b>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	
<b>מליוני ש"ח</b>			
493	(253)	655	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
			רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>
88	(162)	56	רווח (הפסד) מהפרשי תרגום מטבע חוץ
50	-	-	רווח בגין ניירות ערך זמינים למכירה
2,040	-	68	מימוש קרן הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
2,178	(162)	124	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(576)	77	(1,432)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות (לאחר השפעת מס)
1,602	(85)	(1,308)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
<u>2,095</u>	<u>(338)</u>	<u>(653)</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
מליוני ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

493	(253)	655
-----	-------	-----

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

1	1	1
325	958	(257)
(2,917)	(780)	(607)
2,040	-	68
11	8	4
(4)	4	108
(544)	191	(683)

פחת

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

רווח בגין חברות מאוחדות, נטו

מימוש קרן הון מהפרשי תרגום בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני

עלות תשלום מבוסס מניות

מסים על הכנסה (הטבת מס)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(4)	(11)	(10)
13	18	(17)
9	7	(27)

עלייה בחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

(694)	(566)	(476)
115	67	88
(11)	-	(5)
2	-	9
206	232	223
(382)	(267)	(161)

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מסים ששולמו

מסים שהתקבלו

דיבידנד שהתקבל מחברות מאוחדות

(424)	(322)	(216)
-------	-------	-------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.



לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2017	2018	2019
מליוני ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(4)	(2)	(37)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
-	(207)	(53)	השקעות לזמן קצר, נטו
(129)	(948)	21	החזר השקעה (השקעה) בחברות מאוחדות
612	-	-	פדיון מניות בכורה של חברה מאוחדת
953	2,511	2,852	החזר הלוואות מחברות מאוחדות, נטו
55	613	(8)	תמורה ממכירה (השקעה) בנכסים פיננסיים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

1,487	1,967	2,775
-------	-------	-------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(* -)	(* -)	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות
(* -)	-	-	פרעון הלוואות לרכישת מניות החברה
-	249	-	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(73)	(113)	(158)	רכישת מניות באוצר
(204)	(287)	(298)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
-	1,811	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(1,140)	(2,360)	(3,095)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
(43)	(266)	353	משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
(13)	(34)	(21)	פרעון הלוואות לזמן ארוך

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

(1,473)	(1,000)	(3,219)
---------	---------	---------

הפרשי תרגום בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים

(6)	(1)	(7)
-----	-----	-----

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

(416)	644	(667)
-------	-----	-------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

510	94	738
-----	----	-----

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

94	738	71
----	-----	----

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה

68	73	75
----	----	----

דיבידנד לשלם

-	374	-
---	-----	---

קבלת נכסים פיננסיים כנגד הלוואות מחברות קשורות

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

קבלת דיבידנד מחברה מאוחדת כנגד פרעון הלוואות מחברה מאוחדת

-	-	1,719
---	---	-------

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

- א. יתרת מזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה עיקר יתרת המזומנים ושווי מזומנים לתאריך הדיווח הינה במטבע חוץ.
- ב. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה בהתאם ל- IFRS 7:

31 בדצמבר		
2018	2019	
מליוני ש"ח		
		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
171	304	מכשירים פיננסיים נגזרים
-	14	ניירות ערך סחירים
		התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
(223)	(38)	מכשירים פיננסיים נגזרים
		נכסים פיננסיים (התחייבויות) בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
21	(13)	מכשירים פיננסיים נגזרים
207	-	פקדונות לזמן קצר
19	33	הלוואות וחייבים
5,412	5,317	הלוואות וחייבים - חברות מאוחדות
(2,976)	(4,052)	הלוואות מחברות מאוחדות
<u>2,631</u>	<u>1,565</u>	

- ג. גילוי בדבר התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2018	2019	
מליוני ש"ח		
7	7	הוצאות לשלם
119	46	ריבית לשלם
1	1	עובדים
2	-	מוסדות ממשלתיים
2	-	זכאים אחרים
<u>131</u>	<u>54</u>	

2. אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בזמן הקצר

נכון ליום 31 בדצמבר 2019, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים מורכב מ- 250 מליון ש"ח ע.ג. נייר ערך מסחרי שהונפק בחודש אוגוסט, 2018.

ג. גילוי בדבר התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

3. התחייבויות כספיות לא שוטפות מיוחסות לחברה

ההרכב:

31 בדצמבר	
2018	2019
מליוני ש"ח	
2,192	1,936
8,837	6,316
11,029	8,252

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (1)  
אגרות חוב (2)(3)

(1) הרכב הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים:

31 בדצמבר		שיעור הריבית האפקטיבית %
2018	2019	
מליוני ש"ח		
-	243	2.34%
1,321	432	3.90%
616	546	5.82%
165	109	4.40%
560	640	2.75%
2,662	1,970	
(18)	(13)	
2,644	1,957	
(452)	(21)	
2,192	1,936	

בש"ח לא צמוד (\*  
בדולר ארה"ב (\*  
בדולר ארה"ב  
בדולר קנדי (\*  
באירו (\*

בניכוי הוצאות נדחות

בניכוי חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר

(\* בריבית משתנה.

להבטחת אשראי שהתקבל מתאגידים בנקאיים, שיעבדו החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה מניות של חברות מוחזקות. בנוסף, לעיתים ניתנו ערבויות צולבות של החברה/חברות בנות בבעלות מלאה של החברה להבטחת האשראי שנתקבל מתאגידים בנקאיים, ראה גם באור 1'24 לדוחות המאוחדים.

(2) לעניין הרכב אגרות חוב, ראה באור 19 לדוחות המאוחדים.

במהלך 2019 רכשה החברה כ-1,820 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות ד' ו-יא') בתמורה של כ-2,279 מיליון ש"ח, מתוכן כ-673 מיליון ש"ח ע.ג. (סדרה ד') בתמורה לכ-868 מיליון ש"ח, נרכשו ביום ה-10 בספטמבר 2019 וכ-977 מיליון ש"ח ע.ג. (סדרה יא') בתמורה לכ-1,200 מיליון ש"ח, נרכשו ביום ה-3 בדצמבר 2019 במסגרת הצעות רכש של החברה. בעקבות הרכישות הכירה החברה בהפסד מפקדון מוקדם בסך של כ-205 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

למידע נוסף, בדבר רכישות שבוצעו לאחר תאריך הדיווח, ראה סעיף ח'3 להלן.

למידע נוסף, בדבר תנאי ודירוג אגרות החוב, אמות מידה פיננסיות, ראה באור 19 לדוחות המאוחדים.

ג. גילוי בדבר התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

(3) מועדי פרעון:

תאגידים בנקאיים ואחרים	אגרות חוב	מליוני ש"ח	
21	479		שנה ראשונה - חלויות שוטפות
819	430		שנה שניה
158	558		שנה שלישית
648	769		שנה רביעית
35	829		שנה חמישית
276	3,730		שנה שישית ואילך
1,936	6,316		
1,957	6,795		

4. מכשירים פיננסיים המיוחסים לחברה

(א) סיווג ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

כל ההתחייבויות הפיננסיות, למעט מכשירים פיננסיים נגזרים, נמדדות בעלות מופחתת. מכשירים פיננסיים נגזרים נמדדים בשווי הוגן כנגד רווח והפסד וקרן הון, ראה סעיפים ג' ו-ד' להלן.

(ב) גורמי סיכון פיננסיים המיוחסים לחברה

פעילותה הגלובאלית של החברה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים, וביניהם סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית, סיכון שווי הוגן וסיכון מחיר), סיכוני אשראי וסיכוני נזילות. אסטרטגיית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים שלה. החברה משתמשת בין היתר בנגזרים פיננסיים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

## ג. גילוי בדבר התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

להלן מידע נוסף בדבר הסיכונים הפיננסיים וניהולם:

(1) סיכון מטבע חוץ

החברה פועלת באמצעות חברות מוחזקות בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכונים מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים. מדיניות הקבוצה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות (בעיקר אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח, וריאל ברזילאי), באמצעות כניסה מעת לעת לעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. יחד עם זאת, לאור שינוי בתמהיל הנכסים של הקבוצה וגידול בחשיפה המטבעית לאירו, במהלך תקופת הדוח החליט דירקטוריון החברה על ביצוע הגנות נוספות לצמצום החשיפה לאירו, באופן ששיעור ההון העצמי החשוף לאירו יעמוד על עד 50% משיעור הנכסים החשופים לאירו. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין, לפרטים ראה סעיף ה' להלן.

(2) סיכון מדד המחירים לצרכן

לחברה אגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן. לגבי פירוט על המכשירים הפיננסיים אשר צמודים למדד המחירים לצרכן, שבגינם קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ראה סעיף ו' להלן.

(3) סיכונים ריבית

התחייבויות הנושאות ריבית משתנה חושפות את החברה לסיכון בתזרים מזומנים ואלו הנושאות ריבית קבועה חושפות את החברה לסיכונים ריבית בגין שווי הוגן. כחלק מאסטרטגיית ניהול הסיכונים, מקיימת החברה תמהיל נאות בין חשיפה לריבית קבועה וריבית משתנה. החברה מבצעת מעת לעת ובהתאם לתנאי השוק עסקאות להחלפת ריבית משתנה לריבית קבועה ולהיפך, לשם הגנה על התחייבויותיה מפני שינויים בשיעורי הריבית (ראה סעיף ה' להלן). לתאריך הדיווח כ-75.0% מהתחייבויות החברה (ללא עסקאות החלפת ריבית - 81.6%) היו בריבית קבועה (ליום 31 בדצמבר, 2018 - 74.0% וללא עסקאות החלפת ריבית - 80.6%). למידע נוסף בדבר שיעורי הריבית ומועדי הפרעון, ראה סעיף ג(3) לעיל.

(4) סיכון מחיר

לחברה מכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך, המסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד וכן מכשירים פיננסיים נגזרים אשר בגינם החברה חשופה לסיכון בגין התנדדות במחיר ניירות הערך בהתבסס על מחיר שוק.

(5) סכונים אשראי

החברה אינה חשופה לריכוזים משמעותיים של סיכונים אשראי. מזומנים ופקדונות מופקדים במוסדות פיננסיים עם איתנות פיננסית בדירוג נאות. בשל כך, להערכת הנהלת החברה, הסיכון שצדדים אלו יפרו את התחייבויותיהם הינו נמוך.

(6) סיכונים מזילות

מדיניות החברה היא לשמר איזון בין קבלת מימון לזמן ארוך בין היתר, דרך הנפקת אגרות חוב, הלוואות בנקאיות לבין שימוש בקווי אשראי מחייבים מבנקים בישראל ובינלאומיים, לתקופות של 2 עד 4 שנים במסגרתם יכולה החברה לנצל אשראים לתקופות שונות בהתאם לצורך.

ליום 31 בדצמבר, 2019 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 2.2 מיליארד ש"ח, סך של כ- 0.9 מיליארד ש"ח ללא חוב מחברות בנות בבעלותה המלאה. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ- 2.1 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי. הנהלת החברה בדיעה כי המקורות הנ"ל יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.

ג. גילוי בדבר התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

בקשר עם עסקאות החלפת בסיס ההצמדה והמטבע של התחייבויות (ראה סעיף ה' להלן), התקשרה החברה ביחס לחלקן בהסכמים הקובעים מנגנוני התחשבנות שוטפים בקשר עם שויין ההוגן של העסקאות ("CSA"). לפיכך, עלולה החברה להידרש להעביר למוסד הבנקאי מעת לעת סכומים מהותיים בהתאם לשווי ההוגן של העסקאות האמורות.

הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים (כולל ריבית) בסכומים לא מהוונים:

**ליום 31 בדצמבר, 2019**

סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה	
<b>מליוני ש"ח</b>					
251	-	-	-	251	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (ללא חלויות שוטפות)
3	-	-	-	3	ספקים ונותני שירותים
143	-	-	-	143	זכאים ויתרות זכות ומסים שוטפים לשלם
8,012	3,917	1,913	1,441	741	אגרות חוב
2,245	321	727	1,099	98	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
<b>10,654</b>	<b>4,238</b>	<b>2,640</b>	<b>2,540</b>	<b>1,236</b>	

**ליום 31 בדצמבר, 2018**

סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה	
<b>מליוני ש"ח</b>					
250	-	-	-	250	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (ללא חלויות שוטפות)
2	-	-	-	2	ספקים ונותני שירותים
187	-	-	-	187	זכאים ויתרות זכות ומסים שוטפים לשלם
11,318	4,938	2,556	2,595	1,229	אגרות חוב
3,106	406	505	1,630	565	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
<b>14,863</b>	<b>5,344</b>	<b>3,061</b>	<b>4,225</b>	<b>2,233</b>	

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

(ג) שווי הוגן המיוחס לחברה

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שוויים ההוגן:

31 בדצמבר 2018		31 בדצמבר 2019	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
מליוני ש"ח			

התחייבויות פיננסיות

9,783	9,658	7,605	6,795	אגרות חוב (1)
2,629	2,644	2,008	1,957	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (2)
12,412	12,302	9,613	8,752	סה"כ התחייבויות פיננסיות

- (1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח, לפי רמה 1 במדרג השווי ההוגן.
- (2) השווי ההוגן מבוסס על טכניקות הערכה, לפי רמה 2 במדרג השווי ההוגן. השווי ההוגן של הלוואות בריבית משתנה שווה בקירוב לערך הנקוב. למידע נוסף ראה באורים יא' ו-34ב' לדוחות המאוחדים.

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לזמן ארוך, אשראי והלוואות שנתקבלו מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

(ד) סיווג מכשירים פיננסיים המיוחסים לחברה לפי מדרג שווי הוגן

- המכשירים הפיננסיים המוצגים במאזן לפי שווי הוגן מסווגים, לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים, למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:
- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים (ניירות ערך סחירים).
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין (נגזרים פיננסיים).
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

במהלך שנת 2019 לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו בין רמה 1 ורמה 2 וכן, לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

ה) מכשירים פיננסיים נגזרים

1. להלן מידע לגבי עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות, עסקאות החלפת ריבית ועסקאות אקדמה, אופציות ומכשירים פיננסיים נגזרים אחרים:

שוי הוגן במליוני ש"ח		יתרת משך חיים ממוצע		בסיס הצמדה/ריבית לשלם (*)		בסיס הצמדה/ריבית לקבל (*)		יתרת סכום העסקה במליוני ש"ח		מטבע העסקה	סוג העסקה
31.12.18	31.12.19							31.12.18	31.12.19		
181	803	4.9	3.07% - 6.26%	קבוע	2.78% - 5.78%	צמוד מדד	3,952	4,068	אירו- שקל	החלף בסיס הצמדה ומטבעות	
8	8	0.8	0.71% - 1.24%	קבוע	0.71% - 1.30%	נומינלי	86	74			
77	84	0.8	L	משתנה	2.63% - 2.64%	נומינלי	531	371			
(**-	68	4.8	5.38% - 5.84%	קבוע	2.78% - 3.56%	צמוד מדד	394	649	דולר ארה"ב - שקל		
(13)	(3)	0.8	L	משתנה	2.67%	נומינלי	243	219			
84	100	3.0	5.43%	קבוע	3.45%	צמוד מדד	311	311	דולר קנדי - שקל		
109	220	5.0	2.85% - 4.95%	קבוע	1.80% - 4.00%	נומינלי	1,114	1,114			
(19)	(57)	5.8	2.82% - 2.98%	צמוד מדד	4.40%	צמוד מדד	6,008	5,429	אירו	החלף בסיס הצמדה	
35	1	0.1					2,264	354	ריאל - דולר	אופציות על שערי מטבע	
(202)	(18)	6.4					879	200	שקל	נגזרים על אג"ח ממשלתיות	
21	(41)	קצרות מועד					1,407	3,341	מטבעות שונים	עסקאות אקדמה	
281	1,165										
(312)	(912)										תקבולים מסוג CSA, נטו
(31)	253										

(\*) "L" משמעו ריבית בסיסית בין-בנקאית ביחס למטבע העסקה.  
 (\*\*\*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 מליון ש"ח.



ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

2. לחברה הלוואות הנקובות במטבע חוץ ועסקאות אקדמה (פורוורד) בגין שערי חליפין אותם ייעדה החברה כמכשירי גידור חשבונאי מסוג ספוט ופורוורד. בנוסף, לחברה עסקאות החלפת בסיס הצמדה ומטבעות (Swap) וכן אופציות על שערי חליפין שמטרתן להגן מפני החשיפה לתנודות בשערי חליפין כאמור לעיל. עסקאות ה-Swap מותאמות לתקופות ולסכומים בהם לחברה חשיפה תזרימית למטבע חוץ. למרות שעסקאות ה-Swap מהוות עסקאות גידור כלכלי הן לא יועדו ואינן מטופלות כגידור חשבונאי. בנוסף, החברה בוחנת מעת לעת עסקאות הגנה לצמצום החשיפה לסיכון מחיר.

(1) מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים בגין שינוי בגורמי שוק

**מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינוי אבסולוטי בשיעורי ריבית**

ריבית דולר ארה"ב	ריבית דולר קנדי	ריבית אירו	ריבית שקלית	השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס לשנה בגין עליית ריבית של 1% *
(6)	(1)	(10)	(2)	31.12.2019
(16)	(6)	(7)	-	31.12.2018

(\* ירידת ריבית בשיעור זהה תביא להשפעה זהה, אך בכיוון ההפוך, על הרווח וההפסד.)

**מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינוי אבסולוטי במדד המחירים לצרכן**

+2%	+1%	-1%	-2%	השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס
(151)	(76)	76	151	31.12.2019
(195)	(98)	98	195	31.12.2018

**מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי במדד המחירים לצרכן**

+2%	+1%	-1%	-2%	השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס
(23)	(12)	12	23	31.12.2019
(48)	(24)	24	47	31.12.2018

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -  
שינוי יחסי בשערי חליפין

- 10%	- 5%	+ 5%	+ 10%
<b>מליוני ש"ח</b>			

השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס

**31.12.2019**

449	224	(224)	(449)
(14)	(7)	14	37
138	69	(69)	(138)
114	53	(46)	(90)

שינוי בשע"ח אירו  
שינוי בשע"ח דולר ארה"ב  
שינוי בשע"ח דולר קנדי  
שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי

**31.12.2018**

522	261	(261)	(523)
(17)	(7)	11	37
144	72	(72)	(144)
103	43	(38)	(80)

שינוי בשע"ח אירו  
שינוי בשע"ח דולר ארה"ב  
שינוי בשע"ח דולר קנדי  
שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -  
שינוי יחסי בשערי חליפין

- 10%	- 5%	+ 5%	+ 10%
<b>מליוני ש"ח</b>			

השפעה על ההון לפני מס (גידור חשבונאי)

**31.12.2019**

179	90	(90)	(179)
45	22	(22)	(45)
25	13	(13)	(25)

שינוי בשע"ח אירו  
שינוי בשע"ח דולר ארה"ב  
שינוי בשע"ח דולר קנדי

**31.12.2018**

9	5	(5)	(9)
13	7	(7)	(13)
114	57	(57)	(114)

שינוי בשע"ח אירו  
שינוי בשע"ח דולר ארה"ב  
שינוי בשע"ח דולר קנדי

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -  
שינוי אבסולוטי בשערי הריבית

-2%	-1%	+1%	+2%
<b>מליוני ש"ח</b>			

השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס

**31.12.2019**

(507)	(244)	227	438
(73)	(35)	33	64
(133)	(64)	60	117
122	59	(55)	(108)
605	295	(282)	(550)

שינוי בריבית אירו  
שינוי בריבית דולר ארה"ב  
שינוי בריבית דולר קנדי  
שינוי בריבית שקלית נומינלית  
שינוי בריבית שקלית ריאלית

**31.12.2018**

(616)	(295)	272	523
(50)	(24)	22	44
(164)	(80)	73	141
182	88	(82)	(159)
696	336	(315)	(612)

שינוי בריבית אירו  
שינוי בריבית דולר ארה"ב  
שינוי בריבית דולר קנדי  
שינוי בריבית שקלית נומינלית  
שינוי בריבית שקלית ריאלית

הנחות העבודה העיקריות לגבי מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים

ראה באור 34' לדוחות המאוחדים.

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסים לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה

1. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

למידע בדבר חוקי המס החלים על החברה, ראה באור 23א' לדוחות המאוחדים.

2. שומות מס של החברה

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2014.

3. החלטת מיסוי לשינוי מבנה בקבוצת גזית קנדה וארה"ב

ביום 31 במרץ 2015 ניתן על ידי רשות המיסים אישור לשינוי מבנה בקבוצת גזית קנדה וארה"ב כדלקמן: בשלב הראשון, הוליווד פרופרטיס לטד (להלן - "הוליווד") העבירה 92.5% ממניות גזית קנדה אינק (להלן - "גזית קנדה") לחברה בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104ג' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - "פקודת מס הכנסה"). בשלב השני, גולדן אואק אינק (להלן - "גולדן") העבירה 33.33% ממניות MGN (USA) Inc. (להלן - "MGN") לחברה בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104ג' לפקודת מס הכנסה. בשלב השלישי, החברה העבירה את מלוא החזקותיה במניות גזית 2003 אינק (להלן - "גזית 2003") לגזית קנדה, בתמורה להנפקת מניות, בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודת מס הכנסה. בשלב הרביעי בוצע מיזוג בין גזית קנדה לגזית 2003 במסגרתו העבירה גזית 2003 את כל נכסיה והתחייבויותיה לגזית קנדה.

במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים ומגבלות ביחס למכירה עתידית של המניות המועברות ולאופן קיזוז ההפסדים בגין מכירת המניות המועברות. בין היתר נקבע כי מועד שינוי המבנה יהיה מועד העברת המניות בפועל, נקבעו כללים לעניין המחיר המקורי של המניות המועברות לאחר ההעברה וכן לעניין הרווחים הראויים לחלוקה בכל אחת מהחברות. כמו כן, החלטת המיסוי מותנית בקיומם המלא של יתר התנאים הקבועים בהחלטת המיסוי, ובכפוף בכל תנאי חלק ה-2 לפקודת מס הכנסה.

4. החלטת מיסוי למיזוג חברות בנות בישראל

ביום 7 בינואר 2018, ניתן אישור רשות המסים בישראל למיזוג (להלן: "החלטת המיסוי") בהתאם להוראות סעיף 103ג לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - "פקודת מס הכנסה"), בין חברת ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "החברה הקולטת") לבין החברות גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ, ג'י ווסט בע"מ וג'י כפר סבא בע"מ (להלן: "החברות המעבירות"), על פיו, יעבירו החברות המעבירות את כל נכסיהן והתחייבויותיהן ובכלל זה, את כל העובדים, ואת כל התחייבויותיהן בגין העובדים המועברים, לחברה הקולטת, תוך חיסולן ללא פירוק, ובתמורה להקצאת מניות של החברה הקולטת לחברה, (להלן: "המיזוג" או "שינוי המבנה"). מועד המיזוג נקבע ליום 31 בדצמבר 2016. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים ומגבלות ביחס למכירה עתידית של מניות החברה הקולטת וכן של הנכסים המועברים במסגרת המיזוג וכן הוטלו מגבלות הנוגעות לאופן קיזוז הפסדים שנצברו עובר למועד המיזוג וכן בנוגע להפסדים שהיו גלומים בנכסים המועברים ובחברות המעבירות. כמו כן, החלטת המיסוי מותנית בקיומם המלא של יתר התנאים הקבועים בהחלטת המיסוי, ובכפוף לתנאי חלק ה-2 לפקודת מס הכנסה.

5. הפסדים מועברים לצורכי מס המיוחסים לחברה

לחברה הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות. בגין הטבת המס הגלומה בהפסדים אלו, רשמה החברה מסים נדחים לקבל שיתרתם לתאריך הדיווח הסתכמה בכ-113 מליון ש"ח (בשנת 2018 - כ-86 מליון ש"ח), אשר קוזזו מיתרת העתודה למס שבספרי החברה.

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסים לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (המשך)

6. מיסים נדחים המיוחסים לחברה  
ההרכב:

31 בדצמבר		
2018	2019	
מליוני ש"ח		
(86)	(139)	שערוך השקעות פיננסיות לשווי הוגן
86	113	הפסדים להעברה
(2)	(10)	השקעה בחברה מאוחדת
(2)	(36)	

המיסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23% בהתאם לשיעור המס הצפוי לחול בעת המימוש ובגין חברה מאוחדת לפי שיעור המס החל על הפרש העיתוי לפי העניין.

7. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
מליוני ש"ח			
(9)	7	83	מסים שוטפים
4	(3)	34	מסים נדחים
1	-	(9)	מסים בגין שנים קודמות
(4)	4	108	

8. בשנים 2019 ו-2017 נרשמו הכנסות מסים שוטפים בסך של כ-45 מיליון ש"ח וכ-30 מיליון ש"ח, בהתאמה, אשר נזקפו כנגד הוצאות מסים שוטפים ברווח כולל אחר בסעיף קרן תרגום מטבע חוץ.

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות

1. יתרות עם חברות מאוחדות

א. ההרכב

31 בדצמבר	
2018	2019
מליוני ש"ח	

נכסים שוטפים

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (\*) 261 42

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות מאוחדות 18,744 15,855  
 הלוואות וחובות לזמן ארוך (\*) 5,151 5,275

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (\*) 1,026 1,374

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך (\*) 1,950 2,678

(\* ראה סעיף 4 להלן.)

ב. החברה ערבה בערבות בלתי מוגבלת לאשראים שקיבלו חברות בבעלות המלאה של החברה אשר סכומי המסגרת (קרן) בגינם, לתאריך הדיווח הינם עד לסך של 2,056 מליוני ש"ח למידע נוסף, ראה באור 24ב' (2) לדוחות המאוחדים.

לתאריך הדיווח, יתרת חובות החברות בבעלותה המלאה של החברה להן ערבה החברה מסתכמת בסך של כ- 995 מליוני ש"ח.

2. עסקאות עם חברות קשורות

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2017	2018	2019
מליוני ש"ח		

הכנסות דמי ניהול 3 (א) 3 (ב) ו-3 (ג) 3 3 3  
 הכנסות מימון 131 112 47

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות (המשך)

3. התקשרויות עם חברות קשורות

(א) החברה התקשרה בהסכמים עם חברות מוחזקות זרות אשר על פיהם תעניק החברה שירותים לחברות המוחזקות תמורת סכום קבוע, הסכום שנגבה על ידי החברה מן החברות המוחזקות בשנים 2019 ו-2018 הינו כ-1 מליון ש"ח.

(ב) החברה התקשרה עם חברת ג'י ישראל בהסכם שירותים בתמורה לתשלום חודשי בסך 60 אלפי ש"ח בתוקף החל מיום 1 בספטמבר, 2015.

(ג) בדבר דמי ניהול מנורסטאר ישראל, ראה באור 35ה' לדוחות המאוחדים.

4. הלוואות לחברות מאוחדות

31 בדצמבר		שיעור הריבית %	בסיס הצמדה	
2018	2019			
מליוני ש"ח				
460	1,130	L+1.5-2.55	דולר	חברות בנות בבעלות מלאה בארה"ב
194	123	E+2-2.55	אירו	חברה בת בבעלות מלאה בגרמניה
106	-	E+2.55	אירו	חברה בת בבעלות מלאה בהולנד
984	889	ללא ריבית	אירו	
1,060	766	E+2.55-2.8	אירו	חברות בנות בבעלות מלאה באי ג'רזי
697	1,268	3.5-4.6	שקלי	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ
1,679	888	4-4.5	שקלי צמוד מדד	
232	253	2.61	שקלי	חברות בנות בבעלות מלאה בישראל
<u>5,412</u>	<u>5,317</u>			

הלוואות מחברות מאוחדות

2,750	2,505	L+1.25-1.5	דולר	חברות בנות בבעלות מלאה בארה"ב
198	1,469	C+2	דולר קנדי	חברה בת בבעלות מלאה בקנדה
28	27	L+2	דולר	חברה בת בבעלות מלאה בהולנד
-	51	E+2	אירו	
<u>2,976</u>	<u>4,052</u>			

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות (המשך)

5. מועדי פרעון:

הלוואות לחברות מאוחדות (בבעלות מלאה)

מליוני ש"ח	
42	שנה ראשונה
110	שנה שניה
861	שנה שלישית
2,347	שנה רביעית
-	שנה חמישית
1,685	שנה שישית ואילך
253	מתחדש כל שנה *
19	מועד טרם נקבע **
<u>5,317</u>	

(\* הלוואות לחברות מאוחדות אשר מתחדשות לשנה נוספת, למעט כאשר הודיע אחד הצדדים על אי חידוש ההלוואה על פי תנאי ההסכם.  
 (\*\* מועדי הפרעון טרם נקבעו, החברה והחברה המאוחדת בוחנות את מועדי הפרעון.  
 כולל הלוואות אשר מועד פרעונן בשנת 2020, עם זאת סווגו בזמן הארוך היות וישנה כוונה של הצדדים להארכת אורך חיי ההלוואות.

הלוואות מחברות מאוחדות (בבעלות מלאה)

מליוני ש"ח	
2,579	שנה ראשונה *
-	שנה שניה
264	שנה שלישית
1,209	שנה רביעית
-	שנה חמישית ואילך
<u>4,052</u>	

(\* הלוואות מחברות מאוחדות אשר מועד פרעונן בשנת 2020, בכוונת החברה להאריך את אורך חיי ההלוואות.

6. דיבידנד והחזר שנתקבלו מחברות מאוחדות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			CTY קנדה
2017	2018	2019	
מליוני ש"ח			
206	232	222	
-	51	1,809	
<u>206</u>	<u>283</u>	<u>2,031</u>	

ו. הון המיוחס לבעלי מניות החברה

1. לעניין הקצאה של מכשירי תגמול הוניים לעובדי החברה ולנושאי משרה של החברה, ראה באור 26 לדוחות המאוחדים.
2. לפרטים בדבר עדכון מדיניות הדיבידנד של החברה, ראה באור 25 לדוחות המאוחדים.

ז. מידע נוסף

1. לפרטים בדבר תנאי העסקתו של מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, בעל שליטה ומנכ"ל החברה, ראה באור 35'1 לדוחות המאוחדים.
  2. ביום 25 ביולי 2019 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק וכן את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA-' עם אופק דירוג יציב. בנוסף, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג מנפיק זמן קצר וכן דירוג ניירות הערך המסחריים של החברה ברמת דירוג '+ilA-1'.
  3. ביום 29 בדצמבר, 2019 אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה במחזור ברמת דירוג 'Aa3.il'. כמו כן, מידרוג אישרה את דירוג זמן קצר P-1.il לני"ע מסחרי שהנפיקה החברה בסך של עד 250 מיליון ש"ח.
  4. ביום 13 בפברואר 2019 החליטה החברה על מחיקת מניותיה ממסחר בבורסת ניו יורק ("NYSE") וסיום חובות הדיווח שלה תחת ה-SEC. בהתאם לדרישות הרגולטוריות בארה"ב, הגישה החברה את המסמכים הנדרשים. מחיקת המניות ממסחר וסיום חובות הדיווח בארה"ב נכנסו לתוקף ביום 7 במרס 2019. ביטול רישום מניות החברה נכנס לתוקף ביוני 2019.
  5. ביום 16 באפריל 2019 השלימו החברה וחברה בת בבעלותה המלאה מכירת 58 מיליון מניות FCR, (מתוך כ-80 מיליון מניות שבבעלות החברה), בתמורה כוללת של כ-1,195 מיליון דולר קנדי (כ-3.2 מיליארד ש"ח). לפרטים נוספים ראה באור 8' לדוחות המאוחדים.
  6. בחודש דצמבר 2018, קיבל דירקטוריון החברה החלטה לפיה תתמוג החברה עם ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה. ביצוע המיזוג והשלמתו מותנים בביצוע הפעולות הנדרשות לצורך השלמת המיזוג על פי חוק החברות ותקנות החברות (מיזוג), וכן בהתקיימות תנאים מתלים. תוקף המיזוג יהיה למפרע, החל מיום 31 בדצמבר 2018.
- החברה אינה יכולה להעריך מהו המועד בו יתקבלו כל האישורים הנדרשים למיזוג. לא התקיים איזה מבין התנאים המתלים עד ליום 31 בדצמבר 2020 (ומועד זה לא הוארך על ידי הצדדים), יהיה כל צד רשאי לבטל את המיזוג.



## ח. אירועים לאחר תאריך הדיווח

1. ביום 24 במרס, 2020 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 43 אגרות למניה (סך כולל של כ- 78.3 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 13 באפריל, 2020 לבעלי המניות של החברה ביום 2 באפריל, 2020.
2. בחודש ינואר 2020 הנפיקה החברה בדרך של הצעת מדף 600 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב חדשות (סדרה יד'), לפרטים נוספים ראה ביאור 37' לדוחות המאוחדים.
3. לאחר תאריך הדיווח, הנפיקה החברה לציבור כ- 243 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') אשר אינן מובטחות בשעבוד, בדרך של הרחבת סדרה סחירה. אגרות החוב הונפקו בתמורה ברוטו של כ- 264 מיליון ש"ח, בתשואה לפדיון של 3.6% (צמוד מדד).
4. לאחר תאריך הדיווח, רכשה החברה כ- 125 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות ד', יא', יב' ו- יד') בתמורה לכ- 151 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה בהפסד מפדיון מוקדם בסך של כ- 13 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
5. בחודש מרץ 2020 אושרה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה (אשר החליפה מדיניות תגמול קודמת שהייתה בתוקף עד לחודש נובמבר 2019), לפרטים נוספים ראה ביאור 37' לדוחות המאוחדים.
6. לאחר תאריך הדיווח מכרה החברה, באמצעות חברה בת, את יתרת ההשקעה במניות FCR בתמורה לכ- 771 מיליון ש"ח.
7. לאחר תאריך הדיווח, ביצעה החברה רכישה עצמית של כ- 3.9 מיליון מניות בתמורה לכ- 95 מיליון ש"ח.

## חלק ו'

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי  
לפי תקנה 9ב' לתקנות ניירות ערך בישראל**

## מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התשל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של גזית - גלוב בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;
2. עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים;
3. רמי ווייסנברגר, סמנכ"ל וחשב;
4. לייזה חיימוביץ, סמנכ"לית ויועצת משפטית בינלאומית;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון כללה: הערכת סיכוני הדיווח הכספי והגילוי, ברמת התאגיד המאוחד, מיפוי התהליכים וקביעת התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי היחידות העסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מפצות, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקרות והערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.

רכיבי הבקרה הפנימית, בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls), בקרות על תהליך עריכת הדוחות הכספיים וסגירתם ובקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC). תהליכים אשר זוהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, הינם: תהליך הערכת שווי נדל"ן להשקעה, תהליך הכנסות מהשכרת מבנים ותהליך הגזברות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, ההנהלה ודירקטוריון התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2019 הינה אפקטיבית.

## הצהרות מנהלים:

## (א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)(1):

## הצהרת מנהלים

## הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של גזית גלוב בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2019 (להלן: "הדוחות");
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
    - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
    - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
  - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
    - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
    - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
    - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

7 באפריל, 2020

חיים כצמן, מנכ"ל וסגן יו"ר  
דירקטוריון

**(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2):****הצהרת מנהלים****הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, עדי ימיני, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של גזית גלוב בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2019 (להלן: "הדוחות");
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

7 באפריל, 2020

עדי ימיני,  
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים