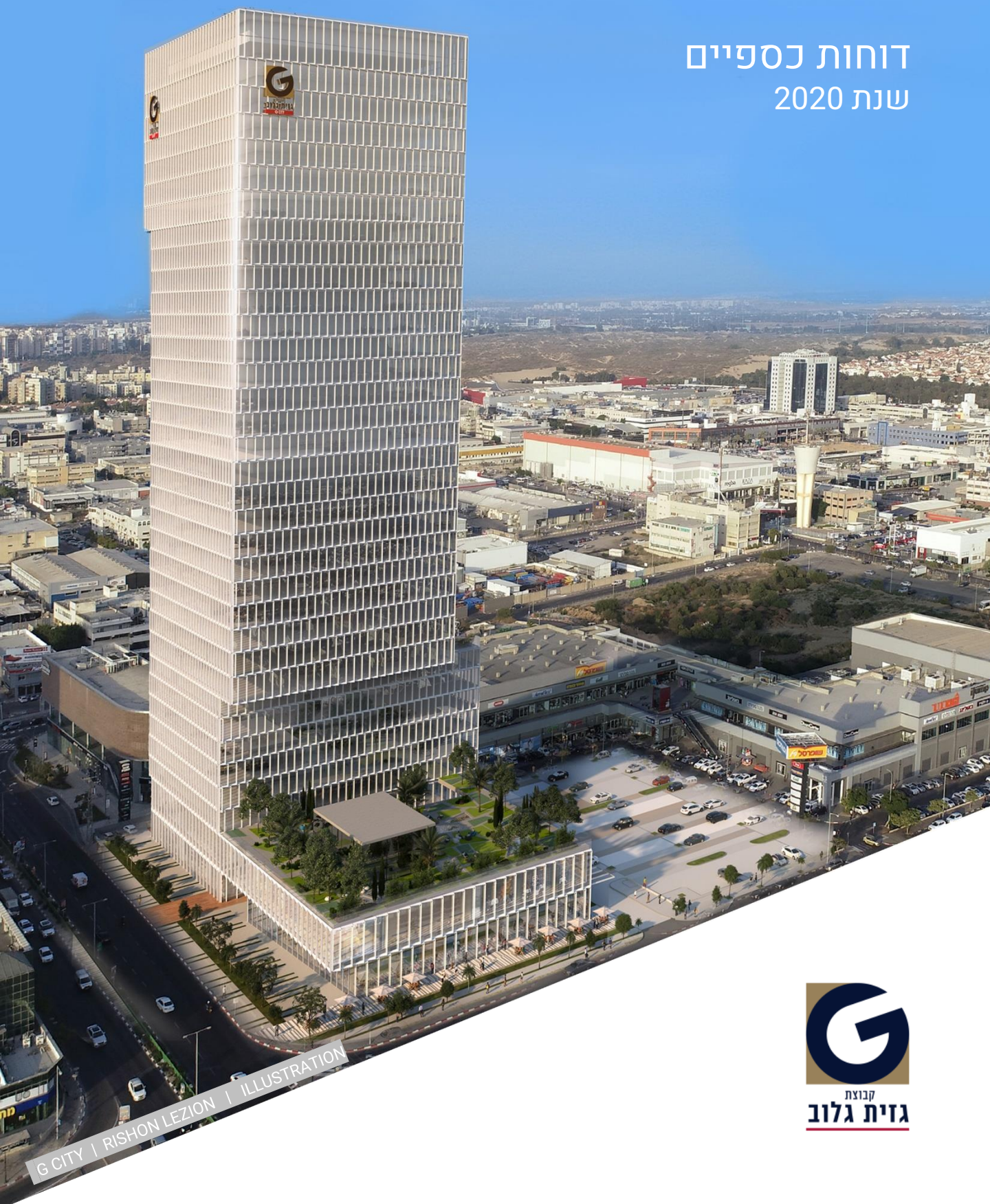


LOCATION  
LOCATION  
LOCATION.

דוחות כספיים  
שנת 2020



G CITY | RISHON LEZION | ILLUSTRATION



קבוצת  
גזית גלוב



חיים כצמן | מייסד ומנכ"ל

אנו מסכמים את שנת 2020 שתיזכר בעיקר בגלל המשבר הרפואי וכלכלי גלובלי, מגפה שכמותה לא נראתה ב-100 שנים האחרונות. במהלך השנה האחרונה עקבנו בקפידה אחר ההתפתחויות בשווקים והטריטוריות השונות ברחבי העולם והתאמנו את עצמנו במהירות לשינויים שהתרחשו. לגזית תמיד היה יתרון יחסי בעתות משבר ואף בשיא מגפת הקורונה כ-55% מהשטחים להשכרה בקבוצה היו פתוחים והמשיכו לשרת צרכים ושירותים יום-יומיים, הסיבות המרכזיות לכך הן שוכרי עוגן המספקים צרכים חיוניים כגון סופרמרקטים, בתי מרקחת, קליניקות רפואיות, מוסדות עירוניים, כמו גם תמהיל שוכרים מוקפד עם חשיפה מועטה לתחום האופנה. אנו פועלים לפי עקרון ה-Last Mile והמרכזים השכונתיים היוו מוקד משיכה ובילוי גם בתקופת מגפת הקורונה. הפיזור הגיאוגרפי בקבוצה תרם גם הוא להתמודדות עם המגפה.

אנו פועלים נכון למועד הדיווח ב-14 מדינות ולמעלה מ-80% מנכסינו מרוכזים ב-16 מטרופולינים מהגדולים והחזקים בעולם, שבכולם אוכלוסייה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה משמעותית מהממוצע הארצי באותה מדינה. כך למשל, המרכזים המסחריים במדינות הנורדיות לא נסגרו לאורך כל תקופת המגפה ושיעור גביית שכר הדירה בשנת 2020 עמד במדינות אלה על כ-96%. המרכזים השכונתיים בישראל אשר רובם בגוש-דן, הממוקמים בסמוך למרכזי אוכלוסייה צפופים, המשיכו לשרת את קהל לקוחותינו אשר נותר לעבוד מהבית לאורך כל תקופת המגפה. אנו לא ממהרים לקבוע אם המגפה מאחורינו, אך בעת ההקלות בסגרים בטריטוריות השונות אנו רואים חזרה מהירה לשגרה. אנו רואים זאת גם עתה בישראל, עם פתיחתו הנוכחית של המשק על רקע מבצע החיסונים המוצלח.

מספר המבקרים הכולל במרכזים שלנו בעולם אמנם נמוך לעומת אשתקד, אך פידינות השוכרים נותרו יציבים וזאת כתוצאה מעלייה בסל הצריכה הממוצע למבקר. אנו מאמינים כי כפי שראינו במשברים קודמים, בטווח הקצר תהיה ירידה קלה בשיעורי התפוסות בנכסים השונים ובטווח הבינוני שיעורי התפוסות יחזרו לרמתן טרום הקורונה. נדל"ן איכותי במיקומים טובים ימשיך להיות מבוקש מאוד גם בעתיד.

במסגרת ההתמודדות עם משבר הקורונה והשלכותיו, נקטנו במספר פעולות לחיזוק מבנה ההון של החברה והגדלת יתרונות הנזילות:



הודענו על תכנית למימוש נכסים המוחזקים בידי החברות הבנות הפרטיות, אשר אינם נכסי ליבה או שהחברה מיצתה את השבחתם, וזאת בהיקף של כ- 1 מיליארד ש"ח עד לתום שנת 2021. במסגרת זאת, נכון למועד הדוח מכרנו נכס אחד וחתמנו על הסכמים מחייבים למכירת שני נכסים בהיקף כולל של כ- 650 מיליון ש"ח.



עדכון מדיניות הדיבידנד הרבעוני למניה והפחתתו מ- 0.43 ש"ח למניה ל- 0.30 ש"ח למניה, למשך חמישה רבעונים, באופן הצפוי להביא לחיסכון של כ- 100 מיליון ש"ח מיישום התכנית ועד לסוף שנת 2021.



השלמת מיזוג הפעילות של G ישראל עם ולתוך החברה, באופן שיאפשר את המשך הרחבת פעילות החברה הממוזגת בישראל ואת הרחבת אפשרויות המימון של החברה.



תל אביב | G צמרת

תל אביב | כוכב הצפון

ראשלי"צ | G FASHION

# התפתחויות עיקריות בחברות בבעלותנו המלאה

## ישראל



תיק הנכסים האורבני שלנו בישראל הציג יציבות במגפת הקורונה ושיעור התפוסה עומד על כ- 97.7%. תיק הנכסים מכיל כ- 60% מתחמים פתוחים לאוויר ("OpenAir") וממוקם באזורים בעלי רמה סוציו-דמוגרפית גבוהה עם נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית, כל אלו יוצרים ביקושים גבוהים מאוד לנכסים האיכותיים שלנו. חרף המשבר, במהלך השנה נחתמו בישראל 182 הסכמי שכירות חדשים לרבות חידושי אופציות בשטח כולל של כ- 31 אלף מ"ר ובשכר דירה הגבוה בכ- 1% מהחוזים שהסתיימו.

במהלך שנת 2020 פתחנו את הנכס החדש בשכונת כוכב הצפון בתל אביב, כ- 2,300 מ"ר והשלמנו הרחבת הנכס G City בראשל"צ בהיקף של כ- 13,500 מ"ר, אשר צפויים להגדיל את ה- NOI בכ- 22 מיליון ש"ח לשנה.

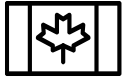
ברבעון האחרון קיבלנו היתר חפירה ודיפון לבניין המשרדים מעל שתי קומות מסחר וחניונים, המתוכנן בהיקף של כ- 65,000 מ"ר בנכס G City בראשון לציון והוגשה בקשה לבניית המרתפים. אנו צופים את תחילת עבודות חפירה ודיפון ברבעון השני בשנת 2021. בניין המשרדים צפוי להיות מחובר לתחנת הרכבת הקלה הנמצאת בהקמה בצידו המערבי של הנכס שלנו, המתפרש לאורך 1 ק"מ ונמצא במרחק הליכה קצרה מתחנת משה דיין של הרכבת הכבדה. בצמוד ל- G כפר סבא, אנו בשלב מתקדם של עבודות הקמת סניף ומטה דקתלון אשר צפוי להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2021. בנוסף, שתי קומות מסחר בצמוד למשרדי דקתלון נמצאות בבנייה וצפויות להיות מושלמות בשנת 2021. בנכס בסביון התחלנו בהרחבת הנכס הקיים בכ- 4,500 מ"ר נוספים של מסחר ומשרדים. במקביל להתחלת הפרויקטים החדשים חתמנו ברבעון הראשון של 2021 על הסכם מחייב למכירת חלקנו (50%) בקרקע ברמת אביב תמורת כ- 216 מיליון ש"ח וזאת כחלק מהתכנית שלנו למימוש נכסים שאינם נכסי ליבה. אנו נמשיך לקדם את מימוש זכויות הבנייה הפוטנציאליות בנכסינו הקיימים, נגדיל את הצפיפות ונוסיף שימושים נוספים בנכסים הקיימים כדוגמת דיור להשכרה, אשר תומכים במסחר, משמשים כמחוללי תנועה ובעזרתם נציף ערך נוסף בנכסינו.

הושק  
2020



כוכב הצפון | תל אביב

## צפון אמריקה



הנכסים אשר רכשנו בארה"ב ובקנדה הינם באיכות גבוהה וממוקמים באזורים אורבאניים ומרכזיים בערים מובילות בחוף המזרחי. מרבית תיק הנכסים הינו לשימושים מעורבים ואנו מאמינים שיש בהם הזדמנות להציף ערך נוסף, באמצעות הרחבה, שיפוץ, פיתוח מחדש וניהול פרואקטיבי של הנכסים.

בשנה החולפת מימשנו את האסטרטגיה שלנו ליצירת ערך על ידי רכישת נכסים במיקומים ייחודיים וייצרנו עליית ערך משמעותית בנכס שלנו במנהטן, על ידי חתימה על הסכם שכירות חדש עם ענקית ה-DIY ("עשה זאת בעצמך") הום-דיפו. הנכס שנרכש בשנת 2017 תמורת 73 מיליון דולר, הינו ייחודי מבחינת גודל ומיקום באחת מהשכונות האמידות והוותיקות במנהטן. שטחו כ- 9,300 מ"ר עם 3 קומות מסחר בעלות תקרות גבוהות וחזית רחבה לשדרה הראשונה. בעת רכישת הנכס, רשת Bed Bath & Beyond הייתה השוכרת המרכזית בנכס ורשת סטארבאקס מאכלסת את יתרתו תמורת שכירות שנתית של כ- 4 מיליון דולר, אשר זיהינו בעת הרכישה כהזדמנות, שכן שכר הדירה נמוך משמעותית ממחיר השוק. בשנת 2018 רכשנו את החניון הצמוד לנכס תמורת כ- 7 מיליון דולר מתוך הבנה שתוספת החניון מהווה השבחה משמעותית שהופכת את הנכס לנדיר עוד יותר. ברבעון השני בשנת 2020, השגנו הסכם פינני עם Bed Bath & Beyond ללא תשלום נוסף וחתמנו על הסכם שכירות חדש עם הום-דיפו לתקופה של 20 שנים תמורת דמי שכירות של כ- 7.8 מיליון דולר לשנה ובעלייה שנתית של כ- 1% בשכר הדירה. הצלחנו בחוזה החדש להכפיל את שכר הדירה ולהעלות את התשואה על ההשקעה מכ- 5% לכ- 8% לשנה וכמובן שגם להשביח את שווי של הנכס מה שיבוא לידי ביטוי, להערכתנו ברבעונים הקרובים עם התקדמות עבודות התאמת המבנה לשוכרת החדשה.

בחדש דצמבר רכשנו בניין לשימוש מעורב של מסחר ומשרדים ב-Harvard Square בקיימברידג', ארה"ב מול הכניסה לאוניברסיטת הרווארד. זהו הנכס השמיני אותו אנו רוכשים בבוסטון ולאחר רכישה זו, גזית הורייזון מחזיקה ומנהלת 12 נכסים בשווי כולל של כ- 561 מיליון דולר. הבניין, הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת התחתית, מאוכלס בין היתר על ידי משרדי אוניברסיטת הרווארד בקומות העליונות ועל ידי קמעונאים שונים בקומת הרחוב. אנו נוקטים בפעולות להשבחת הנכס כגון שיפוץ הלובי, השטחים המשותפים ומערכות הבניין. קמעונאים כגון CVS ו-Santander Bank צפויים לסיים את חוזה השכירות שלהם בשנת 2021 מה שיאפשר לנו ליצור שטחי מסחר ייחודיים בעלי חזית רחבה הפונים לרחוב, במיקום נדיר. במהלך פברואר 2021, צירפנו את שותפתנו בנכס המרכזי בטורונטו HENNING & CO כשותפה לנכס בקיימברידג' ונהיה זכאים לדמי ניהול מקובלים.

לאחרונה קיימנו ישיבות רבות עם עיריית מיאמי על תכנון מגדל המגורים והמסחר בבריקל, מיאמי, פרויקט בהשקעה של כחצי מיליארד ש"ח, שיכלול מגוון שימושים כולל מסחר, פנאי, משרדים ומגורים להשכרה שיכללו גם דירות Micro ואנו מאמינים שבסוף 2021 נקבל היתר בנייה לנכס.



## ברזיל

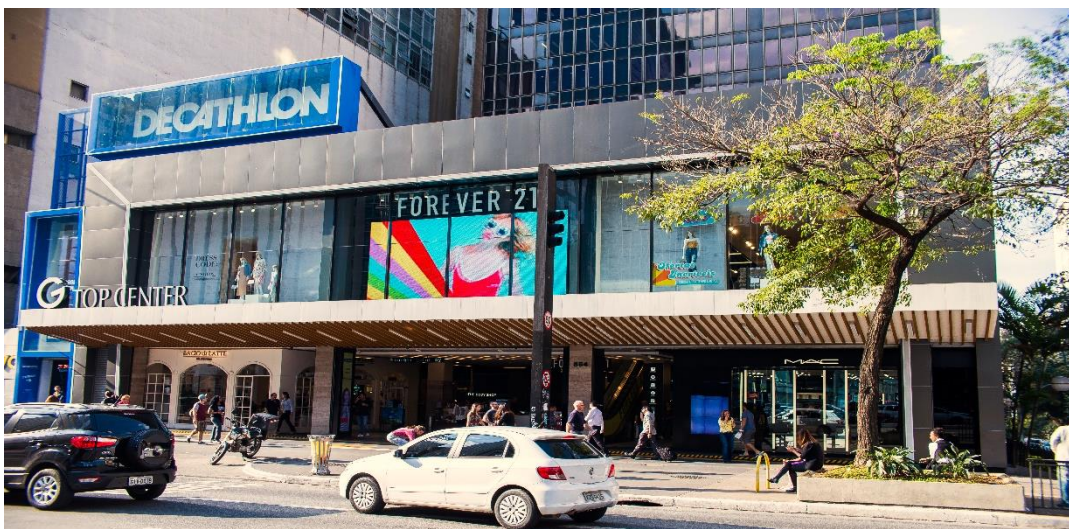


### סאו פאולו

תיק הנכסים שלנו, הממוקם כולו במרכז העיר סאו פאולו, הציג עד לפרוץ מגפת הקורונה גידול דו-ספרתי ב- NOI מנכסים זהים. עיקר הפגיעה ממגפת הקורונה והסגרים שבאו בעטיה הייתה בהכנסות המשתנות כדוגמת הכנסות חנייה והכנסות שוכרים מפיידיון, כאשר ניתן לראות התאוששות חזקה בשני פרמטרים אלו לאחר הקלת מגבלות הסגר וחזרת תנועת המבקרים למרכזים המסחריים. שיעור התפוסה עומד על כ- 97%, אם כי, ברזיל עדיין סובלת מהמגפה וגם בתחילת מרץ 2021 הוטל סגר בסאו-פאולו.

במהלך שנת 2020 המשיך הצוות בברזיל בניהול-פרואקטיבי של המרכזים המסחריים וגם בתקופת מגפת הקורונה נחתמו חוזים משמעותיים עם שוכרים מובילים. ליגת ה-NBA הרחיבה את פעילותה בברזיל ופתחה חנות, שהיא הרביעית בגודלה בעולם ברשת שלה, בקניון מורמבי טאון של גזית ברזיל בסאו-פאולו. הריבית הממשלתית בברזיל (Selic) ירדה לרמות של 2% מרמות של 16% לפני מספר שנים (נכון למועד מכתבי הריבית היא 2.75%), מה שהוביל ככל הנראה 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.

במהלך פברואר, 2021 הגשנו לרשות ניירות ערך בברזיל טיוטת תשקיף לרישום ראשוני למסחר IPO של מרבית פעילותנו בברזיל בבורסה בסאו-פאולו בדרך של הצעת מכר במתכונת של FII (דומה לקרן ריט). טרם הצעת המכר לציבור הקרן הייעודית תפעל לגיוס חוב מובטח ארוך טווח. בהנפקת הפעילות אנו ניצור גמישות רבה יותר בהחזקה בברזיל ונקטין את החשיפה למדינה אשר כיום עומדת על כ- 16% מתיק הנכסים, נגדיל את יתרות הנזילות ונקטין את המינוף בקבוצה. כמו כן, ההנפקה תיצור לנו מקור הכנסה נוסף מדמי ניהול שנתיים משווי הקרן המונפקת. אנו צופים שסך התמורה מהצעת המכר ומגיוס החוב תהיה בהיקף של כ- 1.7 - 1.2 מיליארד ריאל ברזילאי כ- 710 מיליון ש"ח עד 1 מיליארד ש"ח.



BRASIL | SAO PAULO

## צפון אירופה - סיטיקון



משבר הקורונה היווה מקרה בוחן לחסינותו של תיק הנכסים של סיטיקון, אשר הציג תוצאות תפעוליות יציבות בכל מדינות הפעילות עם שיעור גבייה גבוה בשנת 2020 של כ- 96%, עלייה בסל הצריכה הממוצע למבקר של כ- 16% ועלייה בפידיון שוכרים של כ- 2.5% לעומת 2019. במהלך התקופה נחתמו חוזים חדשים בשטח של כ- 199 אלף מ"ר, עלייה של כ- 12% לעומת 2019 וכיום כ- 8% מתיק הנכסים של סיטיקון הינם שוכרים ממשלתיים. במהלך השנה התמקדה הנהלת סיטיקון בקידום האסטרטגיה של החברה לבידול, על ידי ציפוף נכסים קיימים בדרך של בנייה נוספת ועירוב שימושים. החברה תמשיך לממש את האסטרטגיה ולהתמקד בנכסים גדולים, מעוגני סופרמרקטים ושירותים ממשלתיים, המחוברים או כוללים בתוכם תחנות להסעת המונים, בעלי פוטנציאל להוספת יחידות דיור, משרדים ושירותים שונים. סיטיקון נמצאת בעיצומו של בניית המרכז המסחרי Lippulaiva, בפינלנד אשר צפוי להיפתח באביב 2022 במערב הלסינקי, ולאחרונה מכרה את זכויות הבנייה לכ- 150 יחידות דיור ומייעדת את יתר יחידות הדיור להשכרה, זאת כחלק מתכניתה האסטרטגית של סיטיקון להתרחב בתחום המגורים להשכרה. סיטיקון תקים בשיתוף עם עיריית שטוקהולם 120 דירות ו- 3000 עמדות עבודה בנכס Liljeholmen בסטוקהולם, שוודיה, כך שסך שטח הנכס הנמצא בבעלות החברה יגדל מ- 48,000 מ"ר קיימים (מרכז מסחרי) לכ- 118,000 מ"ר (שימושים מעורבים).

לאחר תאריך המאזן, סיטיקון חתמה על הסכם מחייב למכירת שלושה מרכזים מסחריים בשבדיה, תמורת כ- 1,483 מיליון קורונה שבדית (כ- 147 מיליון אירו), אשר גבוהה משווי הנכסים הרשום בספרי החברה. התמורה מהמכירה תשמש לחיזוק המאזן של החברה ולקידום האסטרטגיה של החברה לניצול והרחבת זכויות הבנייה הקיימות בנכסי החברה.



HELSINKI AREA | FINLAND

## מרכז אירופה - אטריום



מספר המבקרים ופידיונות השוכרים מראים התאוששות חזקה לאחר ההקלות בסגר. על אף ירידה במספר המבקרים לעומת אשתקד, קיימת יציבות בפדיונות שוכרים וזאת כתוצאה מעלייה בסל הצריכה הממוצע למבקר. בעקבות מגפת הקורונה, החל ממרץ 2020 ועד פברואר 2021 היו סגורים בממוצע כ- 30% מהעסקים והתוצאות התפעוליות בתקופה הושפעו בעיקר מפולין, עקב חקיקה ממשלתית שלא איפשרה גביית שכר דירה בעת הסגר. במהלך השנה חסכה אטריום למעלה מ- 110 מיליון אירו על ידי הפחתת השקעות (CAPEX) לא חיוניות, דחיית פרויקטי פיתוח ותכנית ה- SCRIPT DIVIDEND אשר תימשך גם בשנת 2021.

אטריום המשיכה בשנת 2020 בתהליך מכירת נכסים שאינם בליבת העסקים ומכרה בתקופה נכסים בסך של כ- 78 מיליון אירו. מהלך זה מקדם את התכנית למיקוד באזורים אורבאניים צומחים בערים מרכזיות, כך שכיום, כ- 85% מתיק הנכסים שלנו במרכז אירופה מרוכז בפולין וצ'כיה, כ- 55% מהם בערים וורשה ופראג.

אנו ממשיכים ביישום האסטרטגיה לכניסה לתחום המגורים להשכרה בפולין ובפראג, תכנית עליה הודענו בפברואר 2020. אטריום הציבה לעצמה יעד לבנות תיק של כ- 5,000 יחידות דיור עד שנת 2025, והיא מקדמת פרויקט לפיתוח כ- 800 יחידות דיור בחמישה בניינים בנכס הקיים, אטריום פרומנדה, בוורשה.



WARS SAWA JUNIOR | WARSAW | POLAND



# גזית 2025\*

החברה מממשת את האסטרטגיה להפיכתה לחברת נדל"ן תפעולית, תוך חיזוק מנועי הצמיחה הקיימים והרחבתם לתחומים חדשים.

אנו נמשיך לפעול ולהגדיל עוד יותר את רכיב הנדל"ן הפרטי במיקומים אסטרטגיים בערים מרכזיות בעולם תוך הוספת שטחים לעירוב שימושים, בעיקר דיור להשכרה ומשרדים. נפעל לצופף את הנכסים הקיימים שלנו על ידי מימוש זכויות הבנייה הפוטנציאליות. 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. בברזיל אנחנו פועלים להציף ערך, להקטין את החשיפה ולייצר מקור הכנסה נוסף - דמי ניהול שנתיים משווי שוק הקרן אותה נקים. באירופה נמשיך לפעול נמרצות להשביח את החברות שבשליטתנו ולהציף בהן ערך באמצעות השבחה של הנכסים עצמם וניצול הזכויות הרבות הקיימות.

אנו פועלים כל העת להקטנת המינוף בקבוצה והצבנו יעד לרמת החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב) שתהיה קטנה מ- 50%, וזאת באמצעות התכנית אותה ציינו למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה והקטנת הדיבידנד. היקף הוצאות המימון שלנו קטן במאות מיליוני ש"ח לאורך השנים, וזאת תוך כדי הארכת מח"מ החוב והגדלת הגמישות הפיננסית בחברה. זמני משבר הם הזדמנות טובה לבחון את ההתנהלות לאורך שנים, לחשוב אסטרטגית ולהסיק מסקנות אולי מחוץ לקופסא.

קבוצת גזית פיתחה במהלך השנים יכולות שגם השוק לא מכיר ובוודאי לא מעריך, אבל גם אנחנו לא ניצלנו אותן וכמו תמיד חובת ההוכחה עלינו. לחברה נוכחות ב- 14 מדינות, כשאני אומר נוכחות אני מתכוון ל- Boots on the ground מאות עובדים, היכרות מעמיקה של המדינה על כל מורכבויותיה, מוניטין ומוכרות בשוק המקומי, הכרות עמוקה עם המערכות הפיננסיות והממשל, שאת כולן אנו יכולים להעמיד לרשות יזם ב- No Time. אני רוצה להדגיש, אלו יכולות עודפות שניצולן לא יפחית ממידת תשומת הלב שאנו נותנים ונמשיך לתת לתיק הנכסים שלנו, פיתוחו והשבחתו. בכוונתנו להרחיב את תחום פעילות החברה גם בתחום האנרגיה המתחדשת. בשנים האחרונות ביצענו מספר פרויקטים קטנים יחסית של אנרגיה מתחדשת בנכסים שלנו, בארה"ב, ישראל ובאירופה, וכעת החברה נמצאת במו"מ מתקדם עם גורם מקומי מוביל בתחום האנרגיה הסולארית להקמת שותפות אשר תיזום פרויקטי אנרגיה סולארית במדינות הפעילות שלנו.



# גזית 2025 | המשך <

בזכות הנוכחות המסיבית שלנו גם מקבלים הצעות עסקיות רבות בעיקר בתחום ה-Fintech, Proptech, Retail Tech - ככל שהוא קשור לנדל"ן, מחברות שמעוניינות שנשקיע בהן או נשתמש במוצר שלהן בנכסינו. לא השקענו בחברות מסוג זה, כי זה לא מה שאנו עושים, אבל הגענו למסקנה של- PIPELINE הזה יש ערך ובכוונתנו לפעול לגיוס SPAC של כ- 250 מיליון דולר שעבורה ועבור בעלי מניותיה השקעות מסוג זה הן מאוד מעניינות, ונבחן עבורו השקעות בתחומים הללו. הקבוצה בראשותו של צבי גורדון, סמנכ"ל הפיתוח שלנו, תעסוק בנושא ותאתר חברות מתאימות ל SPAC כזה. למען הסדר הטוב אני מציין שבכוונתנו להיות ה- SPONSER של ה- SPAC כלומר נקים וננהל אותו אבל אין בכוונתנו להשקיע מעבר לעלויות ההנפקה ובמידה וה- SPAC יצליח למצוא השקעה שבעלי מניותיו יאשרו, נהיה זכאים לתקבול בגובה 15-20% ממניות ה-SAPC.

## תודות

שלוש שנים עברו מאז לקחתי את מושכות הניהול לידיי על מנת להמשיך ביישום האסטרטגיה שלנו, ולהוביל את גזית גלוב למקומה הראוי בחברת נדל"ן מניב אורבאני מהמובילות בעולם.

תודה ליו"ר ולחברי הדירקטוריון ולכלל עובדי החברה במדינות השונות ובישראל, על העבודה המסורה לאורך השנה האחרונה, תוך כדי אירוע גלובלי שלא נראה כמותו.

אני משוכנע שכמו בתקופות קודמות, עם תמהיל הנכסים המוקפד שלנו, התנהלות אחראית ושקולה, הנהלה אחראית עם עשרות שנות ניסיון, כמו במשברים כלכליים קודמים, נצא מחוזקים אף יותר מהתקופה הנוכחית. נמשיך לפעול ללא הרף לטובת בעלי המניות שלנו, על ידי הובלתה של גזית גלוב לאופקים חדשים ולהישגים נוספים.

**שלכם בברכה ועם הרבה בריאות,**

חיים כצמן





## דוח תקופתי לשנת 2020

### עמוד

2	חלק א' – תיאור עסקי החברה
66	חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
134	חלק ג' – דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020
235	חלק ד' – פרטים נוספים על החברה (לרבות שאלון ממשל תאגידי)
283	חלק ה' – דוח כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2020
306	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>7</b>	<b>מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה</b>
<b>9</b>	<b>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה</b>
<b>11</b>	<b>רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בצפון אירופה</b>
<b>22</b>	<b>רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים במרכז ובמזרח אירופה</b>
<b>32</b>	<b>ג'י ישראל</b>
<b>37</b>	<b>גזית ברזיל</b>
<b>40</b>	<b>Gazit Horizons</b>
<b>44</b>	<b>פעילויות נוספות של החברה אשר בנפרד אינן עולות לכדי מגזר</b>
<b>45</b>	<b>התאמות הנדרשות ברמת החברה</b>
<b>46</b>	<b>נושאים הרלוונטיים לכל תחומי הפעילות של הקבוצה</b>

גזית-גלוב בע"מ ("החברה")<sup>1</sup>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 החברה1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

א. קבוצת גזית-גלוב – כללי

החברה, במישרין ובאמצעות חברות ציבוריות ופרטיות מוחזקות שלה<sup>2</sup> (ביחד: "הקבוצה"), עוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, משרדים ומגורים, המספקים את צורכי האוכלוסייה, 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 או נוספים באזורי פעילותה וגם באזורים נוספים.

האסטרטגיה של הקבוצה הינה התמקדות בנכסים כאמור בהם קיים פוטנציאל להגדלת הערך ותזרים המזומנים על ידי ניהול פרו-אקטיבי, השבחה, הוספת שימושים, פיתוח ופיתוח מחדש, כאשר במקביל פועלת הקבוצה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או נכסים שבהם, להערכת הקבוצה, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או באזורים שהקבוצה מעוניינת לצמצם את פעילותה בהם, בין בדרך של מכירת נכס בודד ו/או קבוצת נכסים ו/או באמצעות מכירת חלק מהחזקותיה בחברות המחזיקות נכסים באזורים אלו.

פעילות החברה מתבצעת כיום בעיקרה בשני סוגי השקעה, כאשר כחלק מהאסטרטגיה שלה, פועלת החברה בדרך כלל להגדלת שיעור הנדל"ן הפרטי (דהיינו, פעילות שאינה מוחזקת דרך חברות ציבוריות):

- 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"), אשר מצויה בשלהי הליך מיזוגה עם ולתוך החברה, חברות בנות בברזיל<sup>3</sup> (להלן: "גזית ברזיל") Gazit Horizons Inc. בארה"ב ("Gazit Horizons") וחברה בת הפועלת בקנדה ("גזית קנדה"), לרבות באמצעות שותפות Gazit Triplle.
- 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- CTY ו-ATR מאוחדת בדוחותיה הכספיים של החברה ומהווה תחום פעילות נפרד. 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, 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).

<sup>1</sup> 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 גם בבורסה של טורונטו (TSX).

<sup>2</sup> ההתייחסות לחברות מוחזקות כוללת, אלא אם מצוין אחרת, חברות אשר מאוחדות על ידי החברה באופן מלא וחברות אשר מוצגות בשיטת השווי המאזני.

<sup>3</sup> לפרטים אודות כוונה לרישום למסחר של תאגיד המחזיק בחלק מנכסי גזית ברזיל בבורסה של סאו פאולו בדרך של הצעת מכר ראו סעיף 9 להלן.

ברבעון הראשון לשנת 2020 התפרץ נגיף הקורונה והתפשט ברחבי העולם, לרבות באזורי הפעילות של הקבוצה. עם התפרצות הנגיף הטילו ממשלות ברחבי העולם מגבלות שונות למניעת התקהלות של אנשים, לרבות מגבלות על פתיחת מרכזי קניות. חוסר הוודאות הקיצוני ששרר במהלך שנת 2020 בעקבות המגיפה וכן המגבלות השונות שהוטלו בעקבותיה הובילו למשבר כלכלי במדינות רבות וכן לירידות חדות בבורסות העולם ולשינויים חדים בשערי המטבעות, כפי שבאו לידי ביטוי גם בפעילותן ותוצאותיהן של חברות הקבוצה, אשר חלק מנכסיהן נפתחו ונסגרו לסרוגין במהלך תקופת הדוח. לפרטים אודות השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה ועל מצבה הכספי ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

במסגרת התמודדותה של החברה עם משבר הקורונה והשלכותיה, נקטה החברה בפעולות פרואקטיביות לחיזוק מבנה ההון שלה, תוך שמירה על דרוג האשראי הגבוה, וזאת, בין היתר, באמצעות הפעולות הבאות:

- א. מימוש נכסים המוחזקים בידי החברות הבנות הפרטיות ואשר אינם נכסי ליבה (non core) או שהחברה מיצתה את השבחתם, וזאת בהיקף של כ-1 מיליארד ש"ח עד לתום שנת 2021. במסגרת זאת, נכון למועד הדוח, התקשרו החברה וחברות בנות פרטיות שלה בהסכמים למכירת 3 נכסים בהיקף כולל של 650 מיליון ש"ח.
- ב. עדכון מדיניות הדיבידנד הרבעוני למניה והפחתתו מ-0.43 ש"ח למניה ל-0.30 ש"ח למניה, למשך חמישה רבעונים, באופן הצפוי להביא לחיסכון של כ-100 מיליון ש"ח עד לסוף שנת 2021.
- ג. השלמת מיזוג הפעילות של ג'י ישראל עם ולתוך החברה באופן שיאפשר את המשך הרחבת פעילות החברה הממוזגת בישראל ואת הרחבת אפשרויות המימון של החברה. החל מיום 1 בינואר 2021 מוזגו מערכות הכספים של החברות והיא פועלת כיישות ממוזגת. השלמת המיזוג המשפטי וחיסול ג'י ישראל צפויה להתבצע במהלך הרבעון השני לשנת 2021.

**הערכותיה של החברה בדבר מימוש התכנית האסטרטגית ובכלל זה מכירת נכסים, החיסכון הצפוי מעדכון מדיניות הדיבידנד וכן הרחבת פעילות החברה בישראל ואפשרויות המימון כאמור לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכותיה של החברה לענין מימוש האסטרטגיה ומכירת נכסים נוספים מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה וחברות הקבוצה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מבחינה מהותית בשל ארועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה משך ועוצמת המשבר הכלכלי העולמי שנוצר כתוצאה מהתפרצות מגיפת הקורונה (ראה סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון). ככל שהמשבר הכלכלי העולמי יימשך ואף יחריף, וככל שתמשך מגיפת הקורונה ויימשך הקפאון בענף הנדל"ן המניב, יתכן ויחולו עיכובים במימוש נכסים נוספים.**

1.2. נכסי הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020:

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	
16,967	1,193	-	1	40	48.9%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY	
9,935	780	-	-	25	69.3%	פולין, צ'כיה, סלובקיה ורוסיה	ATR	
2,560	179	1	-	7	100%	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil	
3,654	168	-	-	12	100%	ישראל	גי ישראל	
88	6	-	-	1	100%	בולגריה		
1,517	44	1	-	10	100%	ארה"ב	Gazit Horizons	
201	18	-	-	1	100%	קנדה	גזית קנדה	
362	24	-	-	1	100%	גרמניה	גזית גרמניה	
<b>35,284</b>	<b>2,412</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>97</b>			סה"כ בספרי החברה	
2,200	108	-	-	8			נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)	
<b>37,484</b>	<b>2,520</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>105</b>			סה"כ	

\* כמו כן, לחברה ולחברות המאחדות שלה מקרקעין לפיתוח עתידי, וכן זכויות בניה בלתי מנוצלות לשימושים שונים (לרבות למגורים) בנכסים מניבים קיימים.

1.3. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה אין שוכר עיקרי<sup>4</sup>, ולמועד האמור השוכר אשר מניב את ההכנסה הגבוהה ביותר עבור החברה והחברות המאחדות שלה מבין כלל שוכריה הינו Kesko שהינה רשת סופרמרקטים מובילה בארצות הנורדיות, אשר ההכנסה ממנו היוותה כ-2.2% מההכנסות מהשכרה בשנת 2020.

1.4. להלן תיאור עסקי הקבוצה והתפתחות עסקיה בטריטוריות השונות בהן היא פועלת:

**החזקות פרטיות:**

**ישראל – בישראל פועלת הקבוצה באמצעות ג'י ישראל, אשר הינה הבעלים של 12 מרכזי G בישראל בשווי של כ- 3,654 מיליוני ש"ח, תוך התמקדות באזור גוש דן. כמו כן, לג'י ישראל פרויקטים לפיתוח של שטחי משרדים ומסחר בנכסים קיימים של החברה, המצויים בשלבי תכנון וביצוע. החברה פועלת להשלמת מיזוג ג'י ישראל עם ולתוך החברה ברבעון השני לשנת 2021. לפרטים ראו סעיף 8 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, ונכון למועד הדוח בבעלותה (לרבות עם שותפים) 10 נכסים מניבים בשווי של כ- 472 מיליוני דולר (כמפורט בסעיף 10 להלן).

**ברזיל –** גזית ברזיל מחזיקה ב- 7 נכסים מניבים בסאו פאולו בשווי של כ- 4,137 מיליוני ריאל ברזילאי. ביום 2 בפברואר 2021 הגישה Gazit Malls FII<sup>5</sup>, קרן להשקעות בנדל"ן שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, טיוטת תשקיף פומבית לרשות לניירות ערך בברזיל לרישום ראשוני למסחר של יחידות השתתפות שלה בבורסה לניירות ערך בסאו פאולו, בדרך של הצעת מכר של 25% - 49% מאחזקות החברה Gazit Malls (בעקיפין). כמו כן, בכונת Gazit Malls לבצע ערב הצעת המכר, גיוס חוב מובטח בשעבוד בהיקף של עד כ-650 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 390 מיליון ש"ח), בדרך של הצעה פרטית למשקיעים מוסדיים. ערב הצעת המכר תחזיק Gazit Malls בחמישה נכסים מתוך נכסי גזית בברזיל בשווי כולל של כ-2.8 מיליארד ריאל ברזילאי (כ- 1.7 מיליארד ש"ח). לפרטים נוספים, ראה סעיף 9 להלן.

<sup>4</sup> כהגדרתו בטיטת 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.

<sup>5</sup> לשעבר Internacional Shopping Fii

**קנדה** - החל מהרבעון האחרון לשנת 2019 פועלת החברה בקנדה, בעיקר בטורונטו, באמצעות גזית קנדה, לרבות באמצעות שותפות (60%) Gazit Triplle, אשר נכון למועד הדוח בבעלותה 7 נכסים בשווי של כ-108 מיליון דולר קנדי 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, כמפורט בסעיף 11.2 לדוח.

**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 בהשבת תיק הנכסים שלה ובחזוק המאזן שלה, ובמסגרת זאת השקיעה כ- 211.5 מיליון אירו בפיתוח של מרכז מסחרי בהלסינקי, פינלנד וכן רכשה שלושה מרכזים מסחריים בנורבגיה (שקודם החזיקה בהם ב- 20%) בתמורה לכ- 145 מיליון אירו, ובמקביל מכרה נכס שאינו בליבת עסקיה בתמורה לסך של כ-12 מיליון אירו וכן לאחר תקופת הדוח התקשרה בהסכם מחייב למכירת 3 מרכזים מסחריים בשבדיה בתמורה לכ- 147 מיליון אירו.

**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 למיקוד פעילותה ולהגדלת תיק הנכסים שלה בוורשה ובפראג, לשיפור תיק נכסיה, בדגש על נכסים אורבאניים גדולים, וכן החלה ליישם את האסטרטגיה שלה לגיוון תיק הנכסים על ידי הגדלת היקף הנדל"ן למגורים להשכרה. במסגרת זאת, בתקופת הדוח מכרה ATR 6 נכסים שאינם נכסי הליבה שלה בהיקף של כ- 78 מיליון אירו.

במהלך תקופת הדוח ולאחריה השקיעה החברה כ- 116 מיליוני אירו ברכישת מניות ATR והגדילה את החזקתה מכ- 60.1% לכ- 73.2% מהון המניות של ATR. לפרטים אודות הסכם בין החברה לבין ATR ראו סעיף 23.2 להלן.

**מבנה הקבוצה**

1.5.

לתיאור מבנה החברות העיקריות בקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2020, ראו סעיף 1.7 לדוח הדירקטוריון. 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.

**השקעות בהון החברה ועסקאות במנייתיה בשנתיים האחרונות**

2.

2.1. לפרטים אודות תוכנית לרכישה עצמית של מניות ואגרות החוב של החברה, וכן רכישות עצמיות שביצעה החברה במהלך תקופת הדוח, לרבות בדרך של הצעת רכש עצמית למנייתיה, 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, מגבלות הדין והתחייבות של החברה.
- 3.2. לפרטים בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד שאימץ דירקטוריון החברה, ראו סעיף 3.3 לדוח הדירקטוריון. לפרטים אודות דיבידנד אשר חילקה החברה לבעלי מניותיה, החל מיום 1 בינואר 2019 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה ראו דוחות מאוחדים על השינויים בהון ובאור 25 לדוחות הכספיים.
- 3.3. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה (על פי מבחן הרווח כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999) ליום 31 בדצמבר 2020, עמדה על סך של כ- 4,761 מיליוני ש"ח.
- 3.4. 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 (סדרות יג', יד' ו-ט') כמפורט להלן:
- על פי הוראות שטרי הנאמנות לאגרות חוב (סדרות יג', יד' ו-ט'), התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999) בכל אחד מהמקרים הבאים, לרבות מצב בו יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מחלוקה כאמור: אם הונה העצמי של החברה<sup>6</sup> יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-850 מיליוני דולר ארה"ב (ביחס לסדרה יג') או מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-1 מיליארד דולר ארה"ב (ביחס לסדרות יד' ו-ט'); אם מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב האמורות לפירעון מיידי; אם החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב האמורות; החברה אינה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, לרבות מבחן יכולת הפרעון (ביחס לסדרות יד' ו-ט'); אם החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (ביחס לסדרות יד' ו-ט').

**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.

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020

מאחד	התאמות לדוח המאוחד (*)	פעילויות אחרות	ארה"ב	בריזל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
<b>מיליוני ש"ח</b>								
2,406	(131)	49	94	139	232	805	1,218	<b>הכנסות תחום הפעילות מחיצוניים</b>
100%	(6%)	2%	4%	6%	10%	33%	51%	<b>שיעור הכנסות תחום הפעילות</b>
2,742	1,664	20	78	45	109	353	473	<b>עלויות תחום הפעילות</b>
(212)	(1,136)	29	12	94	123	302	364	<b>רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה</b>
(124)	(659)	**-	4	-	-	150	381	<b>רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה</b>
40,391	1,722	742	1,851	2,629	3,812	10,790	18,845	<b>סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות</b>
27,812	26,757	44	11	14	55	445	486	<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 מיליון ש"ח.

<sup>6</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.

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019

מאוחד	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 (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה</b>
1,269	596	**-	1	-	-	246	426	<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 2019 ו-2020, ראו דוח הדירקטוריון.

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

.5.

.5.1.

תחום הנדל"ן המניב חשוף מטבעו גם להתפתחויות בסביבה העסקית-כלכלית. אי לכך, גורמים כגון שינויים בטעמי הצרכנים, שינויים בכוח ובהרגלי הקניה של צרכנים, לרבות התחזקות פלטפורמות צרכנות חלופיות ובראשן הסחר המקוון במהלך שנת הדוח, בניית נכסים חדשים המתחרים בנכסי הקבוצה, 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. למעט כמפורט בסעיף 28 לדוח, החברה לא אמדה את ההשפעה של אירועים והתפתחויות כאמור.

ברבעון הראשון לשנת 2020 פרצה מגיפת נגיף הקורונה במדינות רבות בעולם, לרבות במדינות 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, בפגיעה באיתנותם הפיננסית של שוכרים, בשינוי הרגלי הצריכה של המבקרים במתחמי המסחר, בירידות שיעורים חדות 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 1.2 לדוח הדירקטוריון. הקבוצה פעילה באיזורים גיאוגרפיים בעלי מאפייני שוק שונים, סביבות מאקרו-כלכליות שונות, שיעורי תחלואה שונים, הנחיות ומגבלות שונות שהטילו הממשלות וקצב התחסנות אוכלוסיה שונה. נוכח השונות בתיאור מאפייני השוק והסביבה המאקרו-כלכלית אשר עשויים להיות רלבנטיים לפעילות הקבוצה בכל אחת מהמדינות העיקריות בהן היא פעילה וביחס לכל אחד מתחומי פעילותה, יובא התיאור אודות כל אחד מתחומי הפעילות בנפרד (ראו סעיפים 6.3, 7.3, 8.3, 9.3 ו-10.2).

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 נמוכה יחסית לסביבה המאקרו כלכלית באותן מדינות וחשיפה רבה יותר להתפתחויות השונות בסביבה הקרובה יותר לנכסי הקבוצה.

**יצוין עוד כי בשונה ממשברים קודמים שביסודם היו משברים פיננסיים, משבר הקורונה מקורו במגיפה בריאותית שקצב התפוגגותה אינו ידוע ואשר גרמה לשינויים מהותיים בהתנהגות האוכלוסיה, לרבות הרגלי תנועה, התקהלות, צריכה ובילוי. כל אלה, צפויים לפגוע באיתנותם הכלכלית של שוכרי מתחמי המסחר שבבעלות הקבוצה וכן עלולות להיות להן 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. עליה בשיעור התחלואה בשל גילוי וריאנטים של נגיף הקורונה, האטה בקצב התחסנות האוכלוסיה ולהתמשכות או החרפה של המשבר הכלכלי העולמי עלולה להביא להרעה משמעותית בתוצאות העסקיות והכספיות של הקבוצה.

חסמי כניסה

.5.2.

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 והיצע הקרקע הפנויה לבניה חדשה מצומצם גם הוא, ולפיכך, על פי רוב, קיים יתרון למחזיקים בנכסים קיימים באזור.
- התחלה של פעילות, הן באמצעות יזמות והקמה 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' (Investment Grade), כגון רשתות קמעונאיות גדולות או רשתות סופרמרקטים, פארמה, בנקים, בתי קפה, מרפאות, חניות אופנה, ספריות וסוכנויות עירוניות או ממשלתיות. על פי רוב, לבעל מספר רב של נכסים במיקומים מבוקשים יתרון בהתקשרות וביחסים מול דיירים כאלו.

### חסמי יציאה

5.3.

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 ולשינויים בהרגלי הצריכה של הצרכנים באזורים שונים. 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.

### קריטריונים לרכישת נכסים

5.4.

הקריטריונים העיקריים המנחים את החברה והחברות המאוחדות שלה בבחינת הזדמנויות השקעה העומדות בפניה, הינם כמפורט להלן:

- מיקום הנכס בערים מרכזיות באזורים 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, התשתיות האורבניות, כגון תשתית תחבורתית, בתי ספר, אוניברסיטאות, בתי חולים, מוסדות שלטון וכו'; כמו גם מיקומו הפיזי של הנכס, לרבות דרכי הגישה אליו, נראותו 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 חוץ 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 להזיל 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;
- החלטת החברה לשנות את הרכב תיק הנכסים, הן בהיבט הגאוגרפי והן באשר לסוג השימושים בנכס.

- 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;
  - רמת החשיפה לשוק מסוים;
  - מכירת מלוא או חלק מהאחזקות בחברות ציבוריות בשלות כולן או חלקן.

- 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 בערים גדולות ובעלות קצב צמיחה מהיר בפינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2020, בבעלותה 741<sup>7</sup> נכסים מניבים בשטח בנוי כולל של כ- 1.2 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. במסגרת זאת פועלת CTY ליצירת ערך למשקיעיה באמצעות התמקדות בשתי הערים המובילות בכל מדינה בה היא פועלת בעלות מאפיינים אורבאניים בולטים, ובנכסים הסמוכים לתחבורה ציבורית ובעלי תמהיל שוכרים המבוסס על צרכים יומיומיים ומעוגני סופרמרקטים, תוך הגדלת חלקם של שירותים מונציפאליים. כמו כן, CTY פועלת לזיהוי פוטנציאל פיתוח בנייני מגורים בנכסים קיימים, במטרה לפתח נכסים אטרקטיביים למגורים, עבודה ובילוי.
- ליום 31 בדצמבר 2019, החברה מחזיקה במישרין בכ-48.9% מהון המניות המונפק של CTY ומזכויות ההצבעה בה.
- לפרטים אודות הסכם בעלי מניות (Governance Agreement) בין החברה ובין CPPIBEH, אשר הינה בעלת מניות ב- CTY ראו סעיף 23.3 להלן. לאור מכירת מניות שביצעה CPPIBEH בחודש מרס 2021, ככל ש- CPPIBEH לא תגדיל את החזקותיה מעל לרף של 10% מהון המניות של CTY, הוא צפוי לפקוע במהלך חודש אפריל 2021.
- במהלך תקופת הדוח התמקדה CTY בהמשך שיפור תיק הנכסים שלה, ובמסגרת זאת השקיעה סך של כ-211 מיליון אירו בפיתוח של פרויקט Lippulavia שבהלסינקי, פינלנד, אשר הינו פרויקט אורבאני לשימוש מעורב של מסחר ומגורים ואשר תשולב בו רכבת תחתית (הפיתוח צפוי להסתיים בשנת 2022)<sup>8</sup>, רכשה שלושה מרכזים מסחריים בנורבגיה (שקודם החזיקה בהם 20%) בתמורה לכ-145 מיליון אירו ומכרה נכס אחד תמורת 12 מיליון אירו. כמו כן לאחר תקופת הדוח התקשרה בהסכם למכירת שלושה נכסים בשבדיה בהיקף של 147 מיליון אירו.

7 כולל Kista Galleria המוחזק על ידי CTY בשיעור של 50% ובשליטה משותפת עם צד שלישי.

8 הערכותיה של CTY בדבר פרויקט הפיתוח, לרבות המועד המשוער להשלמתו, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות כאמור אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש, לרבות עיכוב ביחס למועד השלמת הפרויקט, ואינן בשליטת החברה.

ל- CTY הזדמנויות צמיחה הגלומות בתיק הנכסים הקיים שלה, לרבות זכויות בניה בשווי מוערך כולל של כ- 200 מיליון אירו.

נכסיה של CTY מעוגנים בעיקר בשירותים עירוניים ובסופרמרקטים, אשר הינם שוכרים בעלי חוסן, כפי שבא לידי ביטוי בתוצאותיה של CTY לשנת 2020. ל- CTY תמהיל שוכרים מגוון וחישיפה 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, כאשר כ- 4.8% מהכנסותיה של CTY מדמי שכירות בשנת 2020 הינן בגין התקשרויותיה עם רשתות שונות הנמצאות בבעלות Kesko (5% בשנת 2019).

על פי רוב, בהסכמים בין CTY לבין שוכריה, מתחייבים השוכרים לשאת בעלויות התפעול בהם נושאת CTY לצורך תחזוקת הנכס, בנוסף לדמי השכירות (אשר בדרך כלל צמודים למדד יוקר המחיה בארצות השונות בהתאמה 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 (מרכיב זה אינו מהווה חלק מהותי מכלל הכנסותיה של CTY מדמי שכירות).

במהלך תקופת הדוח המשיכה CTY לפעול לחיזוק המאון שלה, לרבות במטרה לשמור על דירוג ההשקעה של CTY, ובמסגרת זאת, בחודש מאי 2020 החליטה על הפחתת סכום הדיבידנד שיחולק לבעלי מניותיה באופן שהסכום המקסימלי לחלוקה החל מהדיבידנד לרבעון השני לשנת 2020 הופחת לסך של 0.5 אירו למניה (במקום 0.65 אירו למניה), וכן גייסה חוב במהלך תקופת הדוח ולאחריה, כמפורט בסעיף 6.11 להלן.

תמצית תוצאות הפעילות

6.2.

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, 2019 ו- 2018 (באלפי ש"ח ובאלפי אירו):

באלפי אירו			באלפי ש"ח			
לשנה שהסתיימה ביום						
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
316,158	309,162	295,586	1,342,181	1,234,642	1,159,778	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(72,482)	(121,947)	(146,943)	(307,689)	(482,461)	(574,852)	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
164,603	178,385	153,054	698,896	713,194	599,965	רווחי הפעילות (מאוחד) (*)
-	168,292	158,311	-	660,260	621,102	NOI מנכסים זהים (מאוחד)
-	81,780	77,344	-	320,849	303,446	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)
214,869	217,432	205,402	912,195	868,141	805,887	סה"כ NOI (מאוחד)
97,471	105,660	100,351	413,797	421,867	393,724	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>9</sup> ביחס לאיזורים העיקריים בהם מתבצעת פעילותה של CTY:

נורבגיה			שבדיה			פינלנד			פרמטרים מאקרו כלכליים
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
344 מיליארדי דולר ארה"ב	355 מיליארדי דולר ארה"ב	350 מיליארדי דולר ארה"ב	554 מיליארדי דולר ארה"ב	571 מיליארדי דולר ארה"ב	552 מיליארדי דולר ארה"ב	272 מיליארדי דולר ארה"ב	280 מיליארדי דולר ארה"ב	273 מיליארדי דולר ארה"ב	תוצר מקומי גולמי (PPP)
64,707 דולר ארה"ב	66,214 דולר ארה"ב	64,856 דולר ארה"ב	54,130 דולר ארה"ב	55,265 דולר ארה"ב	52,477 דולר ארה"ב	49,366 דולר ארה"ב	50,748 דולר ארה"ב	49,334 דולר ארה"ב	תוצר לנפש (PPP)
3.72%	2.96%	(1.46%)	4.40%	3.07%	(3.37%)	3.95%	2.95%	(2.62%)	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
3.07%	2.33%	(2.05%)	3.28%	2.10%	(5.05%)	3.77%	2.86%	(2.79%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
3.49%	1.37%	2.00%	2.22%	1.72%	0.9%	1.32%	1.14%	1.21%	שיעור אינפלציה
1.77%	1.46%	0.87%	0.44%	0.17%	0.03%	0.45%	(0.05%)	(0.42%)	התשוואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>10</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>11</sup>
-	-	-	96.8	94.1	92.0	16.1	(4.2)	(5.9)	מדד אמון הצרכנים <sup>12</sup>
3.85%	3.73%	4.50%	6.33%	6.77%	8.67%	7.42%	6.54%	8.42%	שיעור אבטלה <sup>13</sup>
-	-	-	1.40%	1.30%	2.20%	3.60%	2.68%	3.83%	שינוי בהיקף המכירות הקמעונאיות <sup>14</sup>
דולר - כתר נורבגי 0.115	דולר - כתר נורבגי 0.114	דולר - כתר נורבגי 0.117	דולר - כתר שבדי 0.111	דולר - כתר שבדי 0.107	דולר - כתר שבדי 0.122	דולר - אירו 1.144	דולר - אירו 1.120	דולר - אירו 1.228	שער חליפין מטבע מקומי לדולר ליום בדצמבר <sup>15</sup>

9 אלא אם יצוין להלן אחרת, הנתונים בטבלה להלן הינם על פי פרסומי IMF World Economic Outlook Database, October 2020. נתוני קרן המטבע העולמית לשנת 2020 מבוססים על תחזיות קרן המטבע העולמית, נכון לאוקטובר 2020. כמו כן, נתוני התוצר המוצגים לשנים 2018-2020, הלקוחים מפרסום קרן המטבע הבינלאומית מ-2020, הם במונחי מחירי 2020.

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

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

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

13 על פי פרסומי IMF (www.Imf.org).

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

15 על פי נתוני Oanda (www.oanda.com), שער חליפין יציג נכון ליום 31.12.2018, 31.12.2019 ו-31.12.2020.

**נתונים מאקרו-כלכליים נוספים**

התפרצות מגיפת הקורונה בעולם הביאה להאטה כלכלית והשפיעה על הסביבה העסקית והכללית של המדינות בהן פועלת CTY.

יחד עם זאת, בסוף הרבעון השני לשנת 2020, ממשלות באזורי פעילותה של CTY הכריזו על תכניות לפתיחה הדרגתית של המשק, ובעקבות זאת במהלך הרבעון השלישי חל שיפור מהיר מהמצופה בכלכלה והפגיעה בתוצר הלאומי הגולמי הייתה נמוכה מהמצופה.

**בפינלד** המשבר הכלכלי והבריאותי היה פחות מורגש, מאחר ומספר המתים במדינה היה בין הנמוכים ביותר באירופה והיקף המסחר והמכירות הקמעונאיות נותר יחסית יציב. במהלך הרבעון השלישי של השנה הממשלה החליטה על יישום המלצות אזוריות ולאומיות למניעת התפשטות הנגיף, התלויות במצב התחלואה בכל אזור.

**בשוודיה** המגפה השפיעה על ענף הקמעונאות וההסעדה, וגרמה לקיטון בהיקף המכירות ובשיעורי המבקרים. אף על פי שלא הוטלו סגרים רשמיים, הממשלה מעודדת עבודה מהבית ומגבלות על התרועעות חברתית והוטלה מגבלת התקהלות של עד 50 אנשים. ממשלת שבדיה הודיעה על תכני סיוע לבעלי נכסים וסבסוד חלק מההנחות בדמי השכירות שבעלי הנכסים נותנים לשוכריהם. CTY הגישה בקשה לסבסוד כאמור.

**בנורבגיה** ניכר שינוי בדפוסי הצריכה בעקבות מגבלות התנועה שהוטלו. כך, משקי בית מוציאים פחות על שירותים ויותר על מוצרים קמעונאיים מסוימים. ככלל, מרכזי הקניות הגדולים יותר הושפעו בצורה שלילית יותר מהמצב, בעוד שמרכזי קניות מקומיים וקטנים הושפעו פחות. הממשלה הודיעה על תכנית סיוע לסבסוד חלק ניכר מהעלויות הקבועות שמושתות על בעלי נכסים.

**באסטוניה** נפתחו מחדש מרכזי הקניות אולם חלות מגבלות על ריחוק חברתי.

**בדנמרק** התפרצות הנגיף קלה יחסית. החזרה לשגרה הייתה מהירה ומקיפה מהצפוי ולכן הייתה השפעה מעטה על התנהגות הצרכנים.

**המשך התפשטות מגפת הקורונה בעולם או התפרצות וריאנטים חדשים של הנגיף ואי הוודאות הרבה באשר למשך הזמן בו ישררו שיעורי התחלואה הגבוהים, לקצב התחסנות האוכלוסיה, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשיגרה, לסוג ולהיקף השפעותיה של המגיפה והמשבר הכלכלי שבא בעקבותיה, בטווח הארוך, אינם מאפשרים לחברה להעריך את מידת החשיפה לאירוע זה בכללותו, לרבות את האפשרות כי יחולו שינויים לרעה בתוצאות העסקיות ובתוצאות הכספיות. לפרטים נוספים בדבר השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה ראו סעיף 1.2 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>16</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.

<sup>16</sup> Kista Galeria מוחזק על ידי CTY בשיעור של 50%, ממוקם בשטוקהולם, שבדיה, הינו בשטח של כ- 92.5 אלפי מ"ר ונכון ליום 31 בדצמבר 2020 שוויו ההוגן 550 מיליון אירו.



6.4.1. שטחי מבנים מניבים

להלן נתונים אודות שטחי המבנים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2020 ו- 2019 (באלפי מ"ר):

31.12.2019		31.12.2020			אזור
אחוז מסך שטחי המבנים המניבים		אחוז מסך שטחי המבנים המניבים			
28.2%	302	30.4%	362	במאחד	פינלנד
	147		177	חלק החברה	
25.0%	269	22.6%	269	במאחד	שבדיה ודנמרק
	131		132	חלק החברה	
37.4%	402	38.4%	459	במאחד	נורבגיה
	195		224	חלק החברה	
9.4%	102	8.6%	103	במאחד	אסטוניה
	49		50	חלק החברה	
100%	1,075	100%	1,193	במאחד	סה"כ
	522		583	חלק החברה	

6.4.2. פילוח שווי הוגן מבנים מניבים

להלן נתונים אודות שווי המבנים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2020 ו- 2019:

31.12.2019		31.12.2020			אזור
אחוז מסך שווי המבנים המניבים		אחוז מסך שווי המבנים המניבים			
34.2%	1,364,099	32.9%	1,324,079	במאחד	פינלנד (באלפי אירו)
	662,874		647,387	חלק החברה	
23.5%	9,814,321	23.1%	9,321,594	במאחד	שבדיה ודנמרק (באלפי קרונות שבדיות)
	4,769,200		4,557,640	חלק החברה	
34.4%	13,527,554	36.2%	15,286,076	במאחד	נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)
	6,573,619		7,473,875	חלק החברה	
7.9%	316,199	7.8%	316,923	במאחד	אסטוניה (באלפי אירו)
	153,654		154,954	חלק החברה	
100%	15,478,629	100%	15,894,413	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
	7,521,406		7,770,987	חלק החברה	

6.4.3. NOI

להלן נתונים אודות NOI של CTY לשנים 2018 - 2020:

2018		2019		2020		אזור
אחוז מסך המבנים המניבים של NOI		אחוז מסך המבנים המניבים של NOI		אחוז מסך המבנים המניבים של NOI		
34.9%	75,041	33.2%	72,155	32.2%	66,241	פינלנד (באלפי אירו)
	34,040		35,063		32,363	
20.3%	446,589	21.8%	501,241	21.7%	466,326	שבדיה ודנמרק (באלפי קרונות שבדיות)
	202,581		243,576		227,824	
34.6%	713,224	34.7%	743,130	36.1%	794,078	נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)
	323,543		361,115		387,951	
10.2%	22,020	10.3%	22,479	10.0%	20,636	אסטוניה (באלפי אירו)
	9,987		10,923		10,082	
100%	912,195	100%	868,141	100%	805,887	סה"כ (באלפי ש"ח)
	413,797		421,867		393,724	

6.4.4 רווחי (הפסדי) שערור

להלן נתונים אודות רווחי (הפסדי) שערור של CTY לשנים 2018-2020:

2018		2019		2020		אזור
אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערור		אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערור		אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערור		
70.6%	(51,142)	42.0%	(51,034)	57.1%	(84,057)	פינלנד (באלפי אירו)
	(23,199)		(24,800)		(41,067)	
(11.7%)	87,247	26.7%	(342,905)	36.9%	(567,806)	שבדיה ודנמרק (באלפי קרונות שבדיות)
	39,578		(166,632)		(277,407)	
30.6%	(212,907)	27.5%	(329,213)	3.6%	(56,549)	נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)
	(96,581)		(159,979)		(27,627)	
10.5%	(7,672)	3.8%	(4,663)	2.4%	(3,456)	אסטוניה (באלפי אירו)
	(3,480)		(2,266)		(1,688)	
100%	(307,689)	100%	(482,461)	100%	(574,852)	סה"כ (באלפי ש"ח)
	(139,576)		(234,448)		(280,850)	

6.4.5 דמי שכירות ממוצעים למ"ר

להלן נתונים אודות דמי השכירות החודשיים הממוצעים של CTY לשנים 2019 ו- 2020:

לשנה שנסתיימה ביום:		אזור
2019	2020	
27.2	26.5	פינלנד (באירו)
221.6	217.6	שבדיה ודנמרק (בקרונות שבדיות)
213.8	212.2	נורבגיה (בקרונות נורבגיות)
21.6	21.2	אסטוניה (באירו)

6.4.6. שיעורי תפוסה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התפוסה של CTY ליום 31 בדצמבר 2020, ושיעורי התפוסה הממוצעים לשנים 2019 ו- 2020:

לשנת 2019 (*)	לשנת 2020 (*)	ליום 31.12.2020	אזור
94.7%	93.8%	94.8%	פינלנד
95.0%	93.8%	93.7%	שבדיה ודנמרק
96.8%	93.1%	92.7%	נורבגיה
99.5%	97.9%	97.3%	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- 2020:

ליום		אזור
31.12.2019	31.12.2020	
10	10	פינלנד
10	10	שבדיה ודנמרק
16	18	נורבגיה
2	2	אסטוניה
<b>38</b>	<b>40</b>	סה"כ

6.4.8. שיעורי תשואה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התשואה הממוצעים בפועל של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2019 ו- 2020 (לפי שווי הנכסים בסוף השנה):

ליום		אזור
31.12.2019	31.12.2020	
5.1%	5.3%	פינלנד
5.4%	5.7%	שבדיה ודנמרק
5.5%	5.6%	נורבגיה
6.5%	6.6%	אסטוניה

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

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה
95	593	4,891	84,493	רבעון 1
53	543	1,497	41,692	רבעון 2
74	313	4,387	96,184	רבעון 3
66	298	3,928	62,104	רבעון 4
197	669	13,571	195,255	שנת 2021
158	599	3,706	167,359	שנת 2022
108	398	4,199	116,058	שנת 2023
266	397	2,839	253,924	שנת 2024 ואילך
<b>1,017</b>	<b>3,810</b>	<b>39,018</b>	<b>1,017,069</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 1.2 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:

אזור	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
פינלנד	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	1	1	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	44.3	44.3	44.3
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)	31,300	41,227	121,500
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי אירו)	149,628	169,000	271,967
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)	35,000	1 -	1 -
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (מאוחד) (באלפי אירו)	139,700	1 -	1 -
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו הסכמי שכירות	55%	55%	67%

<sup>1</sup> עלויות הפרויקט ייקבעו לאחר החלטת CTY בדבר אופן מימוש הזכויות למגורים.

6.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

נכון ליום 31 בדצמבר בשנים 2019 ו-2020 לא היו בבעלות CTY קרקעות הרשומות בספרי CTY כקרקעות להשקעה.

6.8.

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי CTY בכל אחת מהשנים 2018 - 2020:

לשנה שנסתיימה ביום			אזור	
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
2	2	-	נכסים שנמכרו	פינלנד
38,000	76,776	-		
24.8	28.9	-		
1,666	2,467	-		
(3,051)	(976)	-		
-	-	1	נכסים שנרכשו	פינלנד
-	-	2,596		
-	-	(155)		
-	-	6		
1	-	-	נכסים שנמכרו	שבדיה ודנמרק
307,749	-	-		
10.3	-	-		
3,498	-	-		
51,333	-	-		
2	-	-	נכסים שנרכשו	שבדיה ודנמרק
687,306	-	-		
52,247	-	-		
16.6	-	-		
2	-	1	נכסים שנמכרו	נורבגיה
268,859	-	12,000		
26.2	-	10.7		
9,541	-	-		
17,236	-	1,499		
-	-	3	נכסים שנרכשו	נורבגיה
-	-	145,014		
-	-	8,618		
-	-	69.6		
-	-	1	נכסים שנרכשו	אסטוניה
-	-	1,600		
-	-	-		
-	-	-		

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

בטבלה שלהלן מובאים נתונים אודות Iso Omena, נכס מניב מהותי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2020:

נכס מניב מהותי- Iso Omena

נכס מניב מהותי- Iso Omena		אחרת ציון אם אלא, אירו מיליוני-מידע פריט															נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים		
		אזור	אספו פינלנד (Espoo)	שנה/תקופה	ערך בספרים בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)	שווי הוגן בסוף התקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	NOI בפועל במהלך התקופה	שיעור תשואה בפועל (%)	שיעור התשואה המתואם (%)	שיעור התשואה על העלות (%)	שיעור התפוסה לתום התקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חודש (אירו)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר/לשנה (אירו) (*)	עיתוי השווי הערכת השווי	זיהוי מעריך השווי וניסיונו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	
ציון מטבע הפעילות	אירו	2020	2,930	742.1	33.5	31.6	4.3%	4.3%	4.8%	0%	(18.9)	96.7%	34.7	3,498.8	31/12/20	JLL למעריך השווי מטעם JLL מעל 10 שנות ניסיון	DCF	4.6%	
	שימוש עיקרי																		מסחרי (מרכז קניות)
	עלות הקמה (מליוני אירו)																		653.6
חלק החברה בנכס (%) (זכויות הון/זכויות הצבעה)	חלק החברה בנכס (%) (זכויות הון/זכויות הצבעה)	2019	2,940	757.2	34.8	33.2	4.4%	4.4%	5.1%	0%	(3.8)	97.2%	35.6	3,802.8	31/12/19	JLL למעריך השווי מטעם JLL מעל 10 שנות ניסיון	DCF	4.5%	
שטח ברוטו (מ"ר)	101,000	2018	3,250	758.2	33.9	32.2	4.2%	4.2%	5.0%	0%	3.2	97.4%	35.2	3,723.0	31/12/18	CBRE למערכת השווי מטעם CBRE מעל 10 שנות ניסיון	DCF	4.5%	
שטח בר השכרה (מ"ר) מסחר	84,400																		

(\*) 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 אנושי
- 6.10.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, ל-CTY (ולחברות בנות בבעלותה המלאה) 246 עובדים (234 עובדים בשנת 2020), על פי החלוקה הבאה: בנורבגיה – 97; בפינלנד ואסטוניה – 49; בשבדיה ובדנמרק – 61; ו-39 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 שש תוכניות תגמול בני"ע לעובדים ומנהלים, מכוחם ניתן להקצות כתבי אופציה המירים למניות או מניות CTY חסומות. 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. לפרטים בדבר רכישות עצמיות של 19,641 מניות CTY והעברתן למנהלים מכח ארבע תוכניות תגמול של CTY לעובדיה ומנהליה, ראו באור 3'18 לדוחות הכספיים.
- בחודש מרס 2020 אישר דירקטוריון CTY תכנית תגמול חדשה (Performance Share Plan) לחברי הנהלת CTY (למעט מנהלה הכללי) שתהיה בתוקף בין השנים 2020 - 2022.
- 6.11. אשראי ומימון
- 6.11.1. **דירוג אשראי** – CTY מדורגת בדירוג Baa3 (אופק שלילי) לפי Moody's, ובדירוג BBB- (אופק שלילי) על ידי S&P. כמו כן, בחודש מאי 2020 חברת הדירוג Fitch דירגה לראשונה את CTY ברמת דירוג BBB- עם אופק דירוג יציב.
- 6.11.2. **מימון ממוסדות פיננסיים** - נכון ליום 31 בדצמבר 2020, ל-CTY וחברות בנות בבעלותה המלאה קו אשראי מתחדש בסך של 500 מיליון אירו (כ- 2.0 מיליארד ש"ח) אשר מחציתו מובטח בשעבוד, ואשר חודש והוארך בחודש נובמבר 2020 (נכון למועד הדוח נוצל הקו בהיקף של כ- 96 מיליון אירו). בנוסף, ל-CTY ניירות ערך מסחריים ממוסדות פיננסיים בהיקף של כ- 218.9 מיליון אירו לפרעון בתוך תקופה של שנה.
- 6.11.3. **אגרות חוב** - ליום 31 בדצמבר 2020 ל-CTY אגרות חוב, אשר אינן מובטחות בשעבודים, בסך של כ- 1,759 מיליון אירו. אגרות החוב נושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי הנע בין 1.26% ל- 4.5% ועומדות לפירעון בין השנים 2021 עד 2027. במהלך תקופת הדוח הנפיקה CTY אגרות חוב בהיקף של 200 מיליון אירו ו- 800 מיליון קרונה נורווגית ולאחר תקופת הדוח, בחודש מרס 2021 הנפיקה CTY 350 אגרות חוב נוספות. לדירוג אגרות החוב ראו סעיף 6.11.1 לעיל. לפרטים ראה באורים 19'ג' ו-37'ג' בדוחות הכספיים.
- לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של CTY, ראו באור 19'ג' לדוחות הכספיים וכן בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב על ידי CTY לאחר תקופת הדוח בהיקף של כ- 95 מיליון אירו, ראו ביאור 37'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 2020:

תקופת פירעון ממוצעת (שנים)**	שיעור ריבית משוקלל(*)	יתרה (במיליוני אירו)	
3.5	2.32%	95.4	הלוואות בריבית משתנה מובטחות בשעבוד – קרונות נורווגיות
4.3	2.15%	1,430.8	אגרות חוב בריבית קבועה – אירו
2.1	2.79%	109.4	אגרות חוב בריבית משתנה – קרונות נורווגיות
4.7	3.40%	218.6	אגרות חוב בריבית קבועה - קרונות נורווגיות
		<b>1,854.2</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) שיעור הריבית האפקטיבי 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 20'22 ובאור 19'ג' לדוחות הכספיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, ולמועד הסמוך לאישור דוח זה, עומדות CTY והחברות הבנות שבבעלותה המלאה בכל אמות המידה שנקבעו.

.7.

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

.7.1.

**כללי**

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 שבצ'כיה וכן ברוסיה ובסלובקיה, ונכון ליום 31 בדצמבר 2020 בבעלותה 26 נכסים מניבים<sup>17</sup> בשטח בנוי כולל של כ- 0.8 מיליון מ"ר וקרקעות, כאשר כ- 59% מתיק הנכסים בפולין ממוקם בוורשה וכ- 80% מתיק הנכסים בפראג ממוקם בצ'כיה.

במהלך תקופת הדוח הגדילה החברה את החזקותיה ב- ATR, באמצעות רכישת מניות בבורסה וכן באמצעות מניות שהוקצו לה חלף דיבידנד במסגרת תכנית חלוקת דיבידנד בדרך של הקצאת מניות של ATR (Scrip Dividend). נכון ליום 31 בדצמבר 2020, החזיקה החברה כ-69.3% מהון המניות המונפק של ATR ומזכויות ההצבעה בה. לפרטים נוספים ראו באור 5'ג' לדוחות הכספיים.

בתחילת שנת 2020 הכריזה ATR על התכנית האסטרטגית שלה עד לשנת 2025, במסגרתה תתמקד פעילותה בגיוון תיק הנכסים באמצעות השקעה בנדל"ן מניב למגורים להשכרה, בעיקר בוורשה. כמו כן, כוללת האסטרטגיה השבחה ופיתוח של תיק הנכסים, על ידי בניה של נדל"ן למגורים או במקרים מסוימים של משרדים, מעל או בסמוך לנכסים קיימים של ATR. במסגרת זאת, הודיעה ATR כי בכוונתה להגיע לתמהיל נכסים של 60% נדל"ן מסחרי ו- 40% מגורים.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח המשיכה ATR ליישם את האסטרטגיה שלה ולהתמקד במרכזי קניות גדולים, איכותיים ודומיננטיים, בדגש על וורשה ופראג, כאשר השווי הממוצע של נכסי ATR עומד על כ- 94 מיליון אירו לנכס. במסגרת זאת, במהלך תקופת הדוח מימשה החברה נכסים שאינם נכסי ליבה (5 נכסים בפולין, נכס בסלובקיה ושתי קרקעות בפולין וברומניה) בהיקף כולל של כ- 75 מיליון אירו.

במהלך תקופת הדוח ATR הגיבה במהירות ובצורה פרו אקטיבית להשפעות מגיפת הקורונה ונקטה, ביו היתר, בצעדים הבאים: שמירה על הנחיות הבריאות והריחוק החברתי במטרה להבטיח את ארון הציבור; יוזמות לניהול נכסים פרו אקטיבי לשמירה על שיעורי תפוסה יציבים – כגון תמיכה בשוכרים לטווח קצר בתמורה להארכת תקופות השכירות; הארכת מח"מ האשראי של החברה ללמעלה מ- 5 שנים באמצעות מחזור חוב; פעולות לשימור הנזילות – לרבות Script Dividend, קיטון בהוצאות הנהלה וכלליות ואחרות.

כמו כן, ATR ניצלה את התקופה להאצת שינויים בהסכמי השכירות שלה, לרבות הכללת רכישות אינטרנטיות שנאספו בחנויות ('click & collect') כחלק ממחזור המכירות של החנות והרחבת חובות הדיווח של השוכרים ל- ATR.

בנוסף, במהלך תקופת הדוח ATR הכריזה על אפשרות לקבל את הדיבידנד שחולק בגין הרבעון השני עד הרבעון הרביעי לשנת 2020 במניות ATR חלף מזומן (Scrip Dividend). בהתאם, במהלך שנת 2020, הנפיקה ATR לבעלי מניותיה 13.1 מיליון מניות בהיקף של כ- 45 מיליון אירו חלף דיבידנד במזומן (מתוכן סך של כ- 12.1 מיליון מניות הונפקו לחברה).

כמעט כל נכסיה של ATR מעוגנים בסופרמרקטים ושוכרים קמעונאיים המספקים צרכים יומיומיים. מרכיב 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 סופרמרקטים מוכרים, בשילוב אפשרויות פנאי ומזון. בשנת 2020 השוכר הגדול ביותר של ATR היה Hennes & Muaritz), אשר לו מספר חנויות ומותגי אופנה שונים ושההכנסות ממנו מהוות כ- 3.5% מכלל

<sup>17</sup> כולל נכס אחד בשליטה משותפת ש- ATR מחזיקה בו - 75% מהזכויות בו.



הכנסותיה של ATR מדמי שכירות ומתפרש על כ- 4.6% מסך השטחים להשכרה של ATR. עיקר נכסיה של ATR מנוהלים על ידיה.

תמצית תוצאות הפעילות

.7.2.

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, 2019 ו- 2018 (באלפי ש"ח ובאלפי אירו):

באלפי אירו			באלפי ש"ח			
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
242,358	242,553	195,073	1,028,928	968,987	765,323	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(2,020)	(13,495)	(208,840)	(8,404)	(52,046)	(908,607)*	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
144,816	151,210	113,317	615,120	604,344	444,924	רווחי הפעילות (מאוחד)**
-	116,922	98,905	-	458,720	388,032	NOI מנכסים זהים (מאוחד)
-	78,108	66,072	-	306,440	259,218	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)
169,297	168,010	130,488	718,800	671,529	511,746	סה"כ NOI (מאוחד)
101,533	100,997	87,171	431,075	403,678	341,863	סה"כ NOI (חלק החברה)

(\*) כולל התאמות הנובעות מאיחוד דוחותיה של ATR.

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

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									
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
4,010 מיליארדי דולר ארה"ב	4,136 מיליארדי דולר ארה"ב	4,022 מיליארדי דולר ארה"ב	436 מיליארדי דולר ארה"ב	454 מיליארדי דולר ארה"ב	432 מיליארדי דולר ארה"ב	1,235 מיליארדי דולר ארה"ב	1,309 מיליארדי דולר ארה"ב	1,281 מיליארדי דולר ארה"ב	תוצר מקומי גולמי (PPP)
27,317 דולר ארה"ב	28,184 דולר ארה"ב	27,394 דולר ארה"ב	41,118 דולר ארה"ב	42,670 דולר ארה"ב	40,293 דולר ארה"ב	32,527 דולר ארה"ב	34,484 דולר ארה"ב	33,739 דולר ארה"ב	תוצר לנפש (PPP)
5.00%	3.15%	(2.76%)	5.66%	4.16%	(5.18%)	7.88%	6.01%	(2.20%)	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
5.07%	3.17%	(2.80%)	5.35%	3.77%	(5.57%)	7.87%	6.02%	(2.16%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
4.27%	3.05%	3.77%	2.02%	3.21%	3.20%	1.10%	3.4%	2.23%	שיעור אינפלציה
8.31%	6.14%	5.88%	1.84%	1.63%	1.20%	2.81%	2.11%	1.25%	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך (**)
BB+/Ba1	BBB-/Baa3	BBB-/Baa3	AA-/A1	AA-/Aa3	AA-/Aa3	A-/A2	A-/A2	A-/A2	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (***)
רובל - לדולר ארה"ב 0.014	רובל - לדולר ארה"ב 0.016	רובל - לדולר ארה"ב 0.013	כתר- לדולר ארה"ב 0.044	כתר- לדולר ארה"ב 0.044	כתר- לדולר ארה"ב 0.049	זלוטי- לדולר ארה"ב 0.266	זלוטי- לדולר ארה"ב 0.263	זלוטי- לדולר ארה"ב 0.270	שער חליפין דולר ארה"ב למטבע מקומי ליום 31 בדצמבר (****)
4.80%	4.60%	5.60%	2.24%	2.00%	3.10%	3.85%	3.28%	3.77%	שיעור אבטלה

(\*) אלא אם יצוין להלן אחרת, הנתונים בטבלה להלן הינם על פי פרסומי IMF World Economic Outlook Database, October 2020. יש לציין כי: נתוני קרן המטבע העולמית לשנת 2020 מבוססים על תחזיות קרן המטבע העולמית נכון לאוקטובר 2020; כמו כן, נתוני התוצר המוצגים לשנים 2018-2020, הלקוחים מפרסום קרן המטבע הבינלאומית מ-2020, הם במונחי מחירי 2020.

(\*\*) 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.moody.com).

(\*\*\*\*) על פי נתוני Oanda (www.oanda.com), שער חליפין יציג נכון ליום ה-31.12.2018, 31.12.2019 ו-31.12.2020.

**מאפיינים כלכליים נוספים**

**פולין** – הינה שוק דינאמי והכלכלה העשירית בגודלה בגוש האירו. בין השנים 2014 עד 2019 צמח התמ"ג של פולין בשיעור ממוצע של 3% בשנה, כאשר הוא מונע בעיקר מהצמיחה הפרטית. בעקבות מגיפת הקורונה והמגבלות שהוטלו בעקבותיה, בשנת 2020 ירד התמ"ג בכ- 3%. הארכת תוקף המגבלות בקשר עם מגיפת הקורונה צפויה להמשיך ולהשפיע לרעה על הכלכלה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, אך הערכה היא כי עם התחסנות האוכלוסיה, הסרה מדורגת של המגבלות, סיוע כלכלי ומיסוי, יסייעו לכלכלה להשתפר החל מהרבעון השני של שנת 2021, כאשר התמ"ג צפוי לעלות בכ- 3.7% בשנת 2021.

שיעורי האבטלה בפולין יציבים וטרם המשבר עמדו על 3%, אולם לאור משבר הקורונה צפויים לעלות למעל 6%.

השוק הקמעונאי בפולין אינו מהווה שחקן דומיננטי בשוק המסחר המקוון באירופה, אולם, בשל השפעת מגיפת הקורונה והמגבלות שהוטלו בעקבותיה, שיעור הרכישות הקמעונאיות באינטרנט בפולין הכפיל את עצמו בשנת 2020 מ 5.6% בינואר 2020 ל- 11.4% בנובמבר 2020, והוא משתנה באופן תנודתי בהתאם למגבלות על פתיחת חנויות פיזיות, כאשר הוא יורד חזרה לשיעור של כ- 6.5% עם פתיחת המסחר במרכזי הקניות.

לאור הסגר שהוטל בפולין, כמות המבקרים בנכסים והיקף המכירות של דיירי הנכסים ירדו ברחבי פולין, ולתקופה של ינואר עד אוקטובר 2020 עמדו על כ- 75% ו- 77% ביחס להיקפם בשנת 2019, בהתאמה.

**צ'כיה** – בדומה לפולין, גם בצ'כיה התמ"ג התכווץ בכ- 6% בשנת 2020, וצפוי לצמוח בכ- 5% בשנת 2021, בהנחה כי החל מהרבעון השני של שנת 2021 הפעילות הכלכלית תשוב בהתאם לשיעור הגידול באוכלוסיה המחוסנת מפני נגיף הקורונה.

שיעור האבטלה בצ'כיה עמד על כ- 2% בשנת 2019, אולם לאור המשבר הכלכלי הוא צפוי לעלות לכמעט 5% בשנת 2021, אם כי בפראג שיעורי האבטלה צפויים להיות נמוכים יותר.

לאור המגבלות שהוטלו בצ'כיה, כמות המבקרים בנכסים והיקף המכירות של דיירי הנכסים ירדו ועומדים על 75% ו- 80% ביחס להיקפם בשנת 2019, בהתאמה והיקף הרכישות הקמעונאיות באינטרנט בצ'כיה הוא מהגבוהים באירופה ועלה מ- 16.9% בינואר 2020 ל- 21.5% באוקטובר 2020, כאשר ניתן לראות ירידה בשיעור זה עם הקלה במגבלות על פתיחת המסחר במרכזים המסחריים.

**רוסיה** – בהשוואה למדינות אחרות בשווקים המתפתחים של אירופה, המגבלות שהוטלו ברוסיה בעקבות מגיפת הקורונה היו פחות נרחבות. שיעור התמ"ג ברוסיה התכווץ בשנת 2020 בכ- 3.5% וצפוי כי יצמח ב 3.5% בשנת 2021.

במהלך 2020 הרובל הרוסי נחלש בכ- 30%, בעיקר לאור השפעת מגיפת הקורונה והסנקציות שהוטלו כנגד רוסיה והשפעת מחירי הנפט.

לפני פרוץ המגיפה עמד שיעור האבטלה ברוסיה על 4% והוא צפוי לעמוד על 5% בשנת 2021.

לאור המגבלות שהוטלו בעקבות מגיפת הקורונה, כמות המבקרים בנכסים הגיע לכ- 75% ביחס לשנת 2019, והיקף המכירות הקמעונאיות בנכסים עמד על כ- 60% בתחום המזון, משקאות ובידור ו- 85% בתחום האופנה ביחס לשנת 2019.

שיעור הרכישות הקמעונאיות באינטרנט גדל ברוסיה מ 6% בשנת 2019 ל 9% בשנת 2020, והיא אחד מחמשת השווקים עם שיעור הגידול המהיר ביותר של רכישות באינטרנט.

**התיאור לעיל מבוסס על דוחותיה של ATR לשנת 2020 כפי שפורסמו על ידה ביחס לתקופת הדוח. עם זאת, המשך התפשטות מגפת הקורונה בעולם או התפרצות וריאנטים חדשים של הנגיף ואי הוודאות הרבה באשר למשך הזמן בו ישררו שיעורי תחלואה גבוהים, לקצב התחסנות האוכלוסיה, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשיגרה, לסוג ולהיקף השפעותיה של המגיפה והמשבר הכלכלי שבא בעקבותיה בטווח והארוך, אינם מאפשרים לחברה להעריך את מידת החשיפה לאירוע זה בכללותו, לרבות את האפשרות כי יחולו שינויים לרעה בתוצאות העסקיות ובתוצאות הכספיות. לפרטים נוספים בדבר השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה ראו סעיף 1.2 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 בשנים 2019-2020 את נכסי ATR בסלובקיה ובשנת 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- 2020 (באלפי מ"ר):

31.12.2019		31.12.2020		אזור
אחוז מסך שטח המבנים המניבים		אחוז מסך שטח המבנים המניבים		
56.4%	475	55.5%	433	פולין
	285		299	
7.2%	61	7.8%	61	צ'כיה
	36		42	
28.3%	238	30.6%	239	רוסיה
	143		165	
8.1%	68	6.1%	47	אחר
	41		33	
100%	842	100%	780	סה"כ
	505		539	

7.4.2.

**פילוח שווי הוגן מבנים מניבים**

להלן נתונים אודות שווי המבנים המניבים של ATR ליום 31 בדצמבר בשנים 2019 ו- 2020:

31.12.2019		31.12.2020		אזור
אחוז מסך שווי המבנים המניבים		אחוז מסך שווי המבנים המניבים		
69.8%	1,814,597	70.4%	1,658,659	פולין (באלפי אירו)
	1,090,283		1,143,939	
13.1%	341,703	14.4%	341,090	צ'כיה (באלפי אירו)
	205,309		235,242	
11.0%	287,326	10.1%	237,659	רוסיה (באלפי אירו)
	172,637		163,908	
6.1%	157,704	5.1%	119,156	אחר (באלפי אירו)
	94,755		82,179	
100%	10,088,477	100%	9,294,524	סה"כ (באלפי ש"ח)
	6,061,566		6,410,218	

7.4.3. NOI להלן נתונים אודות NOI של ATR לשנים 2018 - 2020:

2018		2019		2020		אזור
אחוז מסך הנוי של הנכסים		אחוז מסך הנוי של הנכסים		אחוז מסך הנוי של הנכסים		
56.7%	96,004	60.7%	102,002	59.0%	77,040	מאוחד
	57,575		61,317		51,465	חלק החברה
11.2%	18,888	11.5%	19,335	13.3%	17,307	מאוחד
	11,327		11,623		11,562	חלק החברה
23.1%	39,142	21.2%	35,563	21.5%	28,027	מאוחד
	23,474		21,378		18,723	חלק החברה
9.0%	15,268	6.6%	11,110	6.2%	8,115	מאוחד
	9,156		6,679		5,421	חלק החברה
100%	718,800	100%	671,529	100%	511,746	מאוחד
	431,075		403,678		341,863	חלק החברה

7.4.4 רווחי (הפסדי) שערור להלן נתונים אודות רווחי (הפסדי) שערור של ATR לשנים 2018-2020:

2018		2019		2020		אזור
אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערור		אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערור		אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערור		
120.4%	20,659	64.5%	(3,750)	65.9%	(125,162)	מאוחד
	12,390		(2,254)		(83,612)	חלק החברה
13.1%	2,244	(27.3%)	1,585	6.3%	(11,891)	מאוחד
	1,346		953		(7,944)	חלק החברה
(83.1%)	(14,255)	0.8%	(45)	26.9%	(51,049)	מאוחד
	(8,549)		(27)		(34,102)	חלק החברה
49.6%	(8,506)	62.0%	(3,600)	0.9%	(1,745)	מאוחד
	(5,101)		(2,164)		(1,166)	חלק החברה
100%	72,822	100%	(23,197)	100%	(744,822)	מאוחד
	43,673		(13,945)		(497,566)	חלק החברה

7.4.5 דמי שכירות ממוצעים למ"ר

להלן נתונים אודות דמי השכירות החודשיים הממוצעים של ATR לשנים 2019 ו- 2020:

לשנה שנסתיימה ביום:		אזור
31.12.2019	31.12.2020	
22.0	20.0	פולין (באירו)
38.0	35.0	צ'כיה (באירו)
19.0	15.0	רוסיה (באירו)
21.0	22.3	אחר (באירו)

7.4.6. שיעורי תפוסה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התפוסה של ATR ליום 31 בדצמבר 2020, ושיעורי התפוסה הממוצעים לשנים 2019 ו- 2020:

לשנת 2019 (*)	לשנת 2020 (*)	ליום 31.12.2020	אזור
95.9%	94.3%	93.0%	פולין
98.6%	95.0%	90.9%	צ'כיה
93.3%	93.3%	91.7%	רוסיה
99.3%	99.8%	99.5%	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- 2020:

ליום		אזור
31.12.2019	31.12.2020	
20	15	פולין
2	2	צ'כיה
7	7	רוסיה
2	1	אחר
<b>31</b>	<b>25</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- 2020 (לפי שווי הנכסים בסוף השנה):

ליום		אזור
31.12.2019	31.12.2020	
5.3%	5.6%	פולין
5.3%	5.5%	צ'כיה
12.3%	11.4%	רוסיה
6.9%	7.2%	אחר

7.5. 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	
23	240	6,982	140,073	רבעון 1	שנת 2021
14	112	6,982	140,073	רבעון 2	
19	125	6,982	140,073	רבעון 3	
10	99	6,982	140,073	רבעון 4	
68	307	27,325	472,184	שנת 2022	
91	322	27,952	405,745	שנת 2023	
66	287	28,595	318,537	שנת 2024	
419	722	29,257	1,034,356	שנת 2024 ואילך	
<b>710</b>	<b>2,214</b>	<b>141,057</b>	<b>2,791,114</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 1.2 לדוח הדיסקטוריון.

7.6. נתונים מצרפיים אודות מבנים מניבים בהקמה בתחום הפעילות בשנים 2018-2020 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 2019-2020 (\*):

אזור	פרמטרים		ליום
	31.12.2019	31.12.2020	
פולין	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		62,780
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)		399
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר) (*)		925
צ'כיה	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		8,181
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)		-
רוסיה	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		26,589
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)		598
אחר**	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		87,759
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)		411

\* 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 התייחסות ל"אחר" כוללת גם קרקעות בתורכיה.

7.8. רכישת ומכירת נכסים

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי ATR בכל אחת מהשנים 2018 - 2020:

אזור	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2018	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	
נכסים שנרכשו	1	1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
	301,500	43,501	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
	2,000	1,469	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)
	37,000	7,136	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
נכסים שנמכרו	-	2	6	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
	-	298,700	37,700	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
	-	111	41,304	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
	-	10,284	1,970	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)
	-	6,208	(1,155)	הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)
נכסים שנמכרו	2	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
	14,100	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
	20,095	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
	120	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)
	(414)	-	-	רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)
נכסים שנמכרו	11	-	2	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
	161,700	-	40,300	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
	149,742	-	47,395	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
	5,261	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)
	(2,201)	-	-	רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)

7.9. הון אנושי

7.9.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ל-ATR (ולחברות בנות בבעלותה המלאה) 377 עובדים (383 עובדים בשנת 2019).

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. חלק מהתוכניות מיועדות למנכ"ל ATR ונושאי משרה נוספים. כמו כן, אחת מהתוכניות מאפשרת למנהלים ועובדים בכירים להמיר חלק מהבונוס השנתי שלהם לזכות לרכוש מניות של החברה בתום שלוש שנים ממועד ההענקה.

ל-ATR תכנית תגמול לדירקטורים המזכה אותם להקצאה שנתית של מניות בשווי של 50,000 אירו המבשילות על פני שנתיים וכפופות למגבלות מכירה וכן תוכנית המאפשרת לדירקטורים להמיר את גמול הדירקטורים 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) (כפי שאושרר בחודש ינואר 2021) ובדירוג Baa3 (אופק שלילי) על ידי Moody's.

7.10.2. **מימון ממוסדות פיננסיים** – נכון ליום 31 בדצמבר 2020, ל-ATR וחברות בנות בבעלותה המלאה הלוואות לטווח ארוך בסך כולל (לרבות חלויות שוטפות) של כ-295 מיליון אירו (כ-1,162 מיליון ש"ח) וכן קו אשראי מתחדש בסך של 300 מיליון אירו (כ-1.2 מיליארד ש"ח) (נכון למועד הדוח נוצל הקו בהיקף של כ-86 מיליון אירו).

7.10.3. **אגרות חוב** - ליום 31 בדצמבר 2020 ל-ATR אגרות חוב, אשר אינן מובטחות בשעבודים, בסך של כ-727 מיליון אירו ע.ג. אגרות החוב נושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי הנע בין 3.0% ל-3.625% ותיפרענה בין השנים 2022 עד 2025. אגרות החוב מדורגות כאמור בסעיף 7.10.1 לעיל. לפרטים בדבר אגרות חוב ירוקות (Green Bonds) בהיקף של 300 מיליון אירו שהנפיקה ATR בפברואר 2021 אשר עתידות להיפרע בשנת 2027, ראו באור 37'ג' לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי ATR בדרך של הרחבת אגרות חוב בהיקף של כ-200 מיליון אירו, ראו באור 19'ד'2 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב על ידי ATR במהלך תקופת הדוח, בהיקף של כ-218 מיליון אירו, ראו ביאור 19'ד'3 לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות החוב של ATR לאחר תקופת הדוח בהיקף של כ-78 מיליון אירו, ראו ביאור 37'ד' לדוחות הכספיים.

7.10.4. **תכנית רכישה עצמית של מניות** - ל-ATR תכנית רכישה עצמית של מניות, במסגרתה יכולה אטריום לרכוש עד 25 מיליון ממניותיה בתוקף עד יולי 2021. עד למועד הדוח רכשה ATR כ-687 אלפי מניות בהיקף של כ-1.8 מיליון אירו מכוח התוכנית.

7.10.5. להלן מצבת האשראי וההלוואות לזמן ארוך של ATR שהתקבלו למימון פעילותה, נכון ליום 31 בדצמבר 2020:

תקופת פירעון ממוצעת (שנים)**	שיעור ריבית משוקלל(*)	יתרה (באלפי אירו)	
6.4	2.25%	298,069	הלוואות בריבית משתנה מובטחות בשעבוד
3.8	3.20%	720,786	אגרות חוב בריבית קבועה שאינן מובטחות בשעבוד
		<b>1,018,855</b>	<b>סה"כ</b>

\* שיעור הריבית האפקטיבית אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המשוקלל.  
\*\* מחושב לפי מועדי הפירעון של קרן האשראי בלבד.

7.10.6. **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 2020 ולמועד הסמוך לאישור דוח זה, עומדת ATR בכל אמות המידה שנקבעו.

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 2020, בבעלותה של ג'י ישראל 12 נכסים מניבים וקרקעות בישראל, המתרכזים בעיקר באזור גוש דן. כמו כן, לג'י ישראל נכס מניב וקרקעות בבולגריה<sup>15</sup>.

החברה וג'י ישראל מצויות בשלהי הליך המיזוג של ג'י ישראל עם ולתוך החברה, לאחר שבחודש יולי 2020 התקבל אישור רשות המיסים למיזוג, שהיה אחד מהתנאים המתלים להשלמתו (לפרטים נוספים בדבר אישור רשות המיסים, ראו ביאור 23טו' בדוחות הכספיים). עם השלמת המיזוג יועברו לחברה, ללא תמורה, כל הנכסים וההתחייבויות של ג'י ישראל, וכל פעילותה תרוכז תחת חטיבת התפעול והנדל"ן של החברה.

מרבית נכסי ג'י ישראל הינם מרכזים שכונתיים בערים מובילות, באזורים בעלי חסמי כניסה גבוהים, מעמד סוציו-אקונומי גבוה (אשכול ממוצע 7.9) 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 רכישה של נכסים באזורים אורבניים, לרבות רכישה של קרקעות לצורך בניה למגורים. 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 הון החברה באופן מיטבי.

כחלק מהאסטרטגיה, פועלת ג'י ישראל לניצול מירבי של יתרת זכויות הבניה בנכסים שבבעלותה, תוך פיתוח והרחבה של הנכסים בהתאם לזכויות הקיימות, ובין היתר, תכנון הקמת מגדלי משרדים ושימושים מעורבים על חלק מנכסי ג'י ישראל, והכלל במענה לצרכי השוק ולצורך השבחת הנכסים. נכון למועד דוח זה, יתרת זכויות בניה עיקריות מאושרות בנכסים קיימים בהיקף כולל של כ- 74.4 אלפי מ"ר (חלק החברה), לשימוש מסחר, מגורים ומשרדים, בשווי של כ- 175.6 מיליוני ש"ח (חלק החברה) ללא קרקעות.

בחודש דצמבר 2020 השלימה ג'י ישראל מכירת קרקע במקדוניה בתמורה לכ- 18.3 מיליון אירו וכן בחודש פברואר 2021 התקשרה בהסכם למכירת חלקה (50%) במקרקעין ברמת אביב בתמורה לכ- 215.5 מיליון ש"ח.

כמו כן, בחודש אוקטובר 2020 השלימה ג'י ישראל את מכירת מלוא החזקתה בניירות ערך של קבוצת עמוס לחון יזמות ואנרגיה בע"מ, חברה ציבורית שמניותה רשומות למסחר בבורסה בתל אביב.

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

לפרטים בדבר נכסים של ג'י ישראל ששועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה, ראו נספח ב' בדוח הדירקטוריון.

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

8.2.

תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, 2019 ו- 2018 (באלפי ש"ח):

באלפי ש"ח			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
224,033	234,403	231,841	סך הכנסות הפעילות
43,708	113,312	(111,866)	רווחים (הפסדים) משערוכים
98,401	147,457	122,896	רווחי הפעילות(*)
-	167,407	137,194	NOI מנכסים זהים
160,421	171,349	147,287	סה"כ NOI

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

8.3.

**נתונים כלכליים בדבר איזורים גיאוגרפיים**

לפרטים בדבר השפעות נגיף הקורונה על פעילות החברה בישראל, ראו סעיף 1.2 בדוח הדירקטוריון.

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

ישראל			פרמטרים מאקרו כלכליים
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
359 מיליוני דולר ארה"ב	378 מיליוני דולר ארה"ב	361 מיליוני דולר ארה"ב	תוצר מקומי גולמי (PPP)
40,452 דולר ארה"ב	41,786 דולר ארה"ב	39,126 דולר ארה"ב	תוצר לנפש (PPP)
5.97%	5.29%	(4.56%)	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
3.94%	3.30%	(6.37%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
0.80%	1.09%	1.09%	שיעור אינפלציה
1.95%	0.79%	0.88%	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך (2)
A+/A1	AA-/A1	AA-/A1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (3)
ש"ח - דולר ארה"ב 0.265	ש"ח - דולר ארה"ב 0.288	ש"ח - דולר ארה"ב 0.311	שער חליפין מטבע מקומי ביחס לדולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר (4)
4.00%	3.80%	5.99%	שיעור אבטלה (6)

(1) אלא אם יצוין אחרת להלן, הנתונים בטבלה להלן הינם על פי ה- IMF World Economic Outlook Database, October 2020. יש לציין שנתוני קרן המטבע העולמית לשנת 2020 מבוססים על תחזיות קרן המטבע העולמית, נכון לאוקטובר 2020. כמו כן, נתוני התוצר המוצגים לשנים 2018-2020, הלקוחים מפרסום קרן המטבע הבינלאומית מ-2020, הם במונחי מחירי 2020.

(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.moody.com](http://www.moody.com) / [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com)).

(4) על פי נתוני Oanda ([www.oanda.com](http://www.oanda.com)), שער חליפין יציג נכון ליום ה-31.12.2018, 31.12.2019 ו-31.12.2020.

(5) על פי פרסום קרן המטבע הבינלאומית, IMF, World Economic Outlook Database, October 2020.

התאור לעיל מתייחס לשנת 2020. עם זאת, המשך התפשטות מגפת הקורונה בעולם או התפרצות וריאנטים חדשים של הנגיף ואי הוודאות הרבה באשר למשך הזמן בו ישררו שיעורי תחלואה גבוהים, לקצב התחסנות האוכלוסייה, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשיגרה, לסוג ולהיקף השפעותיה של המגיפה והמשבר הכלכלי שבא בעקבותיה, לטווח הארוך, 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 1.2 לדוח הדירקטוריון.

8.4.

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

ליום		
31.12.2019	31.12.2020	
145	162	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי מ"ר)
3,333,186	3,380,774	שווי הוגן נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי ש"ח)
109.3	108.4	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
לשנת 2019: 98.7%	לשנת 2020: 98.1%	שיעור תפוסה ממוצע בפועל(*)
ליום 31 בדצמבר 2019: 98.8%	ליום 31 בדצמבר 2020: 97.7%	
12	13	מספר מבנים מניבים
5.8%	4.8%	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
3	27	-	43,665	רבעון 1
2	19	-	43,081	רבעון 2
2	18	-	42,345	רבעון 3
5	42	-	41,716	רבעון 4
6	68	5,762	163,163	שנת 2022
7	71	5,446	161,615	שנת 2023
6	64	5,038	151,139	שנת 2024
115	411	37,934	1,107,414	שנת 2025 ואילך
<b>146</b>	<b>720</b>	<b>54,180</b>	<b>1,754,138</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 1.2 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			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
2	2	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
15	17	2	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
133,762	54,709	8,206	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)
197,000	190,240	28,000	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח) (*)
75,200	49,048	15,891	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)
85,200	67,945	15,891	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (מאוחד) (אלפי ש"ח)
58%	79%	61%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו הסכמי שכירות
-	15,000	1,842	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (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		
31.12.2019	31.12.2020	
245,337 ישראל-	260,205 ישראל-	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
138,085 בולגריה ומקדוניה-	59,342 בולגריה -	
(ישראל- 9 *)	(ישראל- 9 *)	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)
228 בולגריה ומקדוניה-	186 בולגריה -	
38 ישראל-	38 ישראל-	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)
221 בולגריה ומקדוניה-	0 בולגריה -	

(\*) 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 2018, 2019 ו-2020:

לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
-	-	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	<b>נכסים שנמכרו</b>
-	-	71,980	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
4	2	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	<b>נכסים שנרכשו</b>
279,209	108,091	89,312	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ש"ח)	

## 8.9. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לג'י ישראל 67 עובדים במשרה מלאה (79 עובדים בשנת 2019), על פי החלוקה הבאה: מטה – 25 ניהול נכסים – 42. העובדים הנ"ל מועסקים על בסיס חוזים אישיים וזכאים, על פי רוב, לשכר בסיס, תנאים סוציאליים מקובלים ומענקים, הכפופים לשיקול דעת ההנהלה. במסגרת המיזוג בין החברה וג'י ישראל, החל מחודש ינואר 2021 מועסקים כל עובדי ג'י ישראל על ידי החברה.

## 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 2020, עמד על כ- 1,361 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 היה כ-734 מיליון ש"ח). החוב האמור הינו בריבית קבועה בשיעור משוקלל של 1.57% ותקופת פרעון ממוצעת של 4.5 שנים. התחייבויות אלו כוללות הלוואה בהיקף של עד 1 מיליארד ש"ח מגוף מוסדי בישראל (מתוכה נכון למועד הדוח הועמדו 880 מיליון ש"ח), המובטחות בשעבוד ראשון בדרגה על זכויות החברה ב-G-City, לפרעון בחודש דצמבר 2029.

עם השלמת מיזוג ג'י ישראל עם ולתוך החברה, המשכנתאות האמורות תומחינה לחברה.

**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 4'20 לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 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 ברכישה, פיתוח, ניהול והפעלה של נדל"ן מסחרי בסאו פאולו, בירת העסקים של אמריקה הלטינית.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2020, גזית ברזיל מרכזת את פעילותה במטרופוליטן סאו פאולו, בו היא מחזיקה ושולטת בשישה נכסים דומיננטיים<sup>18</sup>, וכן מחזיקה ב- 33% באחד ממרכזי המסחר היוקרתיים בעיר, בשתי קרקעות לפיתוח עתידי ובבניין מסחרי המהווה חלק מאחד המרכזים המסחריים וכן, החזקה ב- 4.3% מתאגיד המחזיק באחד ממרכזי המסחר בסאו פאולו אשר מוצגת כנכס פיננסי (אשר הנתונים להלן אינם כוללים אותו).
- לפרטים אודות תוכניות ההשקעה של החברה ביחס לגזית ברזיל ראה סעיף 25.2 להלן.
- בחודש פברואר 2021 (Gazit Malls FII) (בסעיף זה "המנפיקה") שהנה קרן להשקעות בנדלן (Fundos De Investimento Imobiliario - 'FII') בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה (בעקיפין) ואשר התאגדה בברזיל, הגישה לרשות ניירות הערך בברזיל טיוטת תשקיף פומבית לרישום ראשוני למסחר (IPO) של יחידות ההשתתפות שלה ('Quotas') בבורסה לניירות ערך בסאו פאולו, ברזיל ('B3'), בדרך של הצעת מכר של 49% - 25% מאחזקות החברה במנפיקה (בעקיפין) ("הצעת המכר").
- בנוסף, בכוננת המנפיקה לבצע, ערב הצעת המכר, גיוס חוב מובטח בשעבוד בהיקף של עד כ- 650 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 390 מיליון ש"ח), בדרך של הצעה פרטית למשקיעים מוסדיים ("גיוס החוב"). החוב יגוייס לזמן ארוך והמנפיקה פועלת לקבלת דירוג לחוב שיגוייס כאמור.
- עובר להצעת המכר, המנפיקה תהיה הבעלים של חמישה מרכזים מסחריים בסאו פאולו אשר ליום 31 בדצמבר, 2020 רשומים בספרי החברה בשווי הוגן של כ- 2.8 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 1.7 מיליון ש"ח)<sup>20</sup>.
- המנפיקה תנוהל על-ידי חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, Gazit Brasil Asset Management Ltda, בתמורה לדמי ניהול שנתיים בגובה של כ- 0.9% משווי השוק של המנפיקה, כפי שיהיה מעת לעת, ובתוספת דמי הצלחה בסכום המותנה בהשגת יעדים מקובלים, אשר נקבעו בהסכם הניהול שנחתם ביום 1 בפברואר 2021 בין הצדדים.
- גיוס החוב והצעת המכר כפופות, בין היתר, לקבלת אישורים רגולטוריים, לרבות היתר רשות ניירות ערך בברזיל ומצב השוק בברזיל באותה העת, והחברה מעריכה כי הצעת המכר וגיוס החוב יושלמו ברבעון השני של שנת 2021.
- אין כל וודאות כי הצעת המכר וגיוס החוב ("ההצעות") יושלמו במהלך הרבעון השני של שנת 2021 או בכל מועד אחר, כולן או חלקן, וכן אין וודאות כי התמורה הצפויה מכל אחת מן ההצעות תתקבל במלואה או בחלקה.**
- הערכות החברה באשר למועדי השלמת ההצעות, מידת השלמתן והתמורה הצפויה מהן מהוות מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלה מבוססות על הנחות החברה נכון למועד זה, והן אינן וודאיות, עלולות שלא להתממש ואינן בשליטת החברה, בין היתר, בשל השינויים בתנאי שוק ההון העולמי ו/או בברזיל ובשיעורי הריבית בברזיל, במצב התחלואה עקב מגיפת הקורונה והשפעותיה, ובהתקיימות התנאים להצעות (כדוגמת קבלת היתרים רגולטוריים).**

18 נכסים בבעלותה המלאה של החברה, למעט נכס אחד המוחזק ב- 98% על ידי גזית ברזיל ונכס נוסף המוחזק ב- 80.1% על ידי גזית ברזיל.

19 לשעבר Internacional Shopping Fii.

20 בבעלות החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) נכסים נוספים בברזיל ששוויים ההוגן בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הינו כ-1.3 מיליארד ריאל ברזילאי (כ- 0.8 מיליארד ש"ח), ואשר במסגרת הצעת המכר לא יחול שינוי באחזקות החברה בהם.

9.2. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018 (באלפי ש"ח ובאלפי ריאל ברזילאי):

באלפי ריאל ברזילאי			באלפי ש"ח			
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
186,996	241,052	203,936	182,864	217,937	139,028	סך הכנסות הפעילות
285,181	690,223	87,331	277,531	586,900	37,456	רווחים (הפסדים) משערוכים
155,759	196,215	134,461	152,061	177,346	93,595	רווחי הפעילות (*)
-	206,117	133,778	-	93,062	143,384	NOI מנכסים זהים
170,072	219,938	151,319	166,095	198,778	105,264	סה"כ NOI

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

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

לפרטים בדבר השפעות נגיף הקורונה על פעילות החברה בברזיל, ראו סעיף 1.2 בדוח הדירקטוריון.

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים מאקרו כלכליים – ברזיל
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
3,131 מיליארדי דולר ארה"ב	3,223 מיליארדי דולר ארה"ב	3,079 מיליארדי דולר ארה"ב	תוצר מקומי גולמי (PPP)
15,017 דולר ארה"ב	15,337 דולר ארה"ב	14,563 דולר ארה"ב	תוצר לנפש (PPP)
3.75%	2.94%	(4.47%)	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
2.91%	2.13%	(5.05%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
3.75%	4.31%	1.98%	שיעור אינפלציה
9.14%	6.80%	7.23%	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>(2)</sup>
BB/Ba2	BB-/Ba2	BB-/Ba2	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>(3)</sup>
0.258	0.248	0.192	שער חליפין ריאל ברזילאי-דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר <sup>(4)</sup>
12.26%	11.93%	13.37%	שיעור אבטלה <sup>(5)</sup>

(1) אלא אם יצוין אחרת להלן, הנתונים בטבלה להלן הינם על פי פרסומי IMF World Economic Outlook Database, October 2020. יש לציין שנתוני קרן המטבע העולמית 2020 מבוססים על תחזיות קרן המטבע העולמית, נכון לאוקטובר 2020. כמו כן, נתוני התוצר המוצגים לשנים 2018-2020, הלקוחים מפרסום קרן המטבע הבינלאומית מ-2020, הם במונחי מחירי 2020.

(2) על פי Trading Economics (www.Tradingeconomics.com), בהתייחס לתשואת אגרות חוב ממשלתיות ל-10 שנים.

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

(4) על פי נתוני Oanda (www.oanda.com), שער חליפין יציג נכון ליום ה-31.12.2018, 31.12.2019 ו-31.12.2020.

(5) על פי פרסומי קרן המטבע הבינלאומית, IMF World Economic Outlook Database, October 2020.

התאור לעיל מתייחסים לשנת 2020. עם זאת, המשך התפשטות מגפת הקורונה בעולם או התפרצות וריאנטים חדשים של הנגיף ואי הוודאות הרבה באשר למשך הזמן בו ישררו שיעורי תחלואה גבוהים, לקצב התחסנות האוכלוסיה, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשיגרה, לסוג ולהיקף השפעותיה של המגיפה והמשבר הכלכלי שבא בעקבותיה, לטווח הארוך, 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 1.2 לדוח הדירקטוריון.



9.4.

**נתונים מצרפיים עיקריים אודות נכסי גזית ברזיל**  
להלן נתונים עיקריים אודות הנכסים המניבים של גזית ברזיל (\*):

ליום		
31.12.2019	31.12.2020	
176.0	178.9	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (באלפי מ"ר)
3,909,883	4,036,155	שווי הוגן נדל"ן מניב (באלפי ריאל ברזילאי)
75.0	65.3	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (ריאל ברזילאי)
לשנת 2019: 97.1%	לשנת 2020: 97.2%	שיעור תפוסה ממוצע בפועל(**)
ליום 31 בדצמבר 2019: 98.7%	ליום 31 בדצמבר 2020: 97.0%	
7	7	מספר מבנים מניבים
5.7%	4.0%	שיעור תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה(***)

\* 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 2020 ו- 2019 אינם כוללים נכס בהחזקה של 33% אשר אינו מנוהל על ידי החברה. שיעורי תשואה ממוצעים ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 כולל שני הנכסים הללו הינם 3.7% ו- 5.4%, בהתאמה.

9.5.

**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	שנת
6	95	31,460	1 רבעון	שנת 2021
4	62	20,576	2 רבעון	
4	58	19,405	3 רבעון	
4	55	18,225	4 רבעון	
23	130	73,116	שנת 2022	
17	117	62,640	שנת 2023	
19	181	54,548	שנת 2024	
88	208	198,654	שנת 2025 ואילך	
<b>165</b>	<b>906</b>	<b>478,624</b>	<b>סה"כ</b>	

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32 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 1.2 לדוח הדירקטוריון.  
לאור משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו במסגרתו על פתיחת מרכזים מסחריים בברזיל, אין בידי החברה מידע אודות הכנסות צפויות מרכיבים משתנים, הכוללים בעיקר שכר דירה כשיעור מפדיון שוכרים ודמי חניה, ואשר הינם בהיקפים לא זניחים מסך הכנסות גזית ברזיל.

9.6.

**נתונים מצרפיים אודות מבנים מניבים בהקמה בתחום הפעילות**  
בשנים 2018-2020 לגזית ברזיל לא היו מבנים מניבים בהקמה.

9.7.

**נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות**

לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 31 בדצמבר 2019 לגזית ברזיל 2 קרקעות להשקעה בסך של 87.4 מיליוני ריאל ברזילאי.

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

9.8.

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי גזית ברזיל בכל אחת מהשנים 2018, 2019 ו-2020:

לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
1	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	<b>נכסים שנמכרו</b>
70,200	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ריאל ברזילאי)	
17	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ריאל ברזילאי)	
2,570	-	-	רווח שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ריאל ברזילאי)	
3	1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	<b>נכסים שנרכשו(*)</b>
1,030,480	159,646	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ריאל ברזילאי)	
57,173	11,576	-	NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ריאל ברזילאי)(**)	
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.  
\*\* בגין נכסים מניבים בלבד.

הון אנושי

9.9.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, בגזית ברזיל 43 עובדים במשרה מלאה (36 עובדים בשנת 2019), על פי החלוקה הבאה: הנהלה ואדמיניסטרציה – 1; מחלקת חשבות ופיננסים – 23; מחלקת תפעול ונכסים – 9; מחלקה משפטית – 5 ומשאבי אנוש – 5 עובדים.  
העובדים הנ"ל מועסקים בגזית ברזיל על בסיס חוזים אישיים, וזכאים על פיהם לשכר בסיס, הטבות שונות ומענקים, הכפופים לשיקול דעת ההנהלה.

מימון

9.10.

גזית ברזיל מממנת את השקעותיה בנכסים באמצעות מקורות המועמדים לה על ידי החברה. לפרטים אודות כוונה להנפיק את חלק מתיק הנכסים של גזית ברזיל וכן להנפיק חוב לגופים מוסדיים ראו סעיף 9.2 לעיל.

Gazit Horizons

10.

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, ונכון למועד פרסום הדוח מחזיקה 10 נכסים (מתוכם 5 נכסים מוחזקים יחד עם צדדים שלישיים) וכן נכס מניב בשליטה משותפת.

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.

הנכסים שנרכשו על ידי Gazit Horizons הינם נכסים באיכות גבוהה באזורים אורבאניים ומרכזיים, המושכרים לשוכרים בודדים או למספר שוכרים. בכוונת Gazit Horizons להמשיך ולהשקיע בנכסים באזורים אורבאניים, בהם תזוהה הזדמנויות להציף ערך, הן באמצעות גיוון שימושים והן באמצעות הרחבה, שיפוץ, פיתוח מחדש וניהול פרואקטיבי של הנכסים.

10.1. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018 (באלפי ש"ח ובאלפי דולר) (\*):

באלפי דולר ארה"ב			באלפי ש"ח			
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
9,150	19,823	21,357	32,990	70,503	73,632	סך הכנסות הפעילות
7,679	1,684	9,680	28,528	5,985	34,377	רווחים (הפסדים) משערוכים
31,889	11,765	6,117	118,157	41,565	21,239	רווחי הפעילות (**)
-	9,359	9,039	-	32,217	31,115	NOI מנכסים זהים
5,884	14,001	14,456	21,205	49,774	49,785	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 שערך.

10.2. פרמטרים מאקרו- כלכליים<sup>(1)</sup>:

לפרטים בדבר השפעות נגיף הקורונה על פעילות החברה בארה"ב, ראו סעיף 1.2 בדוח הדירקטוריון.

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים מאקרו כלכליים – ארה"ב
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
612,20	21,433	20,807	תוצר מקומי גולמי (PPP)
056,63	254,65	63,051	תוצר לנפש (PPP)
47%.5	98%.3	(%2.92)	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
91%.4	49%.3	(3.37)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
1.91%	07%.2	%2.12	שיעור אינפלציה
%2.87	%2.39	%1.65	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>(2)</sup>
AA+\Aaa	AA+\Aaa	AA+\Aaa	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>(3)</sup>
0.265	0.288	0.315	שער חליפין ש"ח-דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר <sup>(4)</sup>
%3.89	%3.73	%8.89	שיעור אבטלה <sup>(5)</sup>

(1) אלא אם יצוין להלן אחרת, הנתונים בטבלה להלן הינם על פי פרסומי IMF World Economic Outlook Database, October 2020. יש לציין שנתוני קרן המטבע העולמית לשנת 2020 מבוססים על תחזיות קרן המטבע העולמית, נכון לאוקטובר 2020. כמו כן, נתוני התוצר המוצגים לשנים 2018-2020 הם במונחי מחירי 2020.

(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 31.12.2020.

(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- 31.12.2018, 31.12.2019 ו- 31.12.2020.

(6) על פי פרסום קרן המטבע הבינלאומית, IMF World Economic Outlook Database, October 2020.

התיאור לעיל מתייחס לשנת 2020. עם זאת, המשך התפשטות מגפת הקורונה בעולם או התפרצות וריאנטים חדשים של הנגיף ואי הוודאות הרבה באשר למשך הזמן בו ישררו שיעורי תחלואה גבוהים, לקצב התחסנות האוכלוסיה, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשיגרה, לסוג ולהיקף השפעותיה של המגיפה והמשבר הכלכלי שבא בעקבותיה, לטווח הארוך, 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 1.2 לדוח הדירקטוריון.

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

ליום	ליום	
31.12.2019	31.12.2020	
39.7	44.1	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (באלפי מ"ר)
292,081	357,223	שווי הוגן נדל"ן מניב (באלפי דולר ארה"ב)
47.2	49.0	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (דולר ארה"ב)
ליום 31 בדצמבר 2019: 89.9%	ליום 31 בדצמבר 2020: 90.7%	שיעור תפוסה ממוצע בפועל
לשנת 2019: 86.4%	לשנת 2020: 88.2%	
9	10	מספר מבנים מניבים
4.76%	4.25%	שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה

\* מאחר והחברה מחזיקה ב- 100% מהון המניות של Gazit Horizons, נתוני Gazit Horizons במאוחד 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
10	5	12,422	רבעון 1
1	1	10,312	רבעון 2
1	3	10,416	רבעון 3
(***)	3	10,555	רבעון 4
3	6	39,479	שנת 2022
2	6	36,529	שנת 2023
1	2	55,249	שנת 2024
14	20	778,694	שנת 2025 ואילך
<b>32</b>	<b>46</b>	<b>953,656</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 1.2 לדוח הדירקטוריון.

10.2.3. בשנים 2018 - 2020 ל- Gazit Horizons לא היו מבנים בהקמה.

10.2.4. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

ליום		פרמטרים	אזור
31.12.2019	31.12.2020		ארה"ב
31.3	28	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני 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 2019-2020:

לשנה שנסתיימה ביום	לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2019	31.12.2020		
3	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו
164,610	45,168	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי דולר)	
4,727	93	NOI של נכסים שנרכשו (באלפי דולר)	
17	4	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי מ"ר)	

בחודש פברואר 2021 התקשרה Gazit Horizons, יחד עם שותף מקומי (50-50) בהסכם לרכישת נכס מניב בקיימברידג', מסצ'וסטס, בהיקף של כ-45 מיליון דולר ארה"ב. הנכס ינוהל על ידי Gazit Horizons.

10.3. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, ל-Gazit Horizons 15 עובדים (19 עובדים בשנת 2019).

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 2020, עמד על כ-63.5 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 1.5 שנים, והיתרה הינה בגין משכנתאות בסך של כ-37.5 מיליון דולר בריבית משתנה בשיעור משוקלל של 3.3% ותקופת פירעון ממוצעת של 3.25 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 2020 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, המכונות בדוח זה לצורכי נוחות בשם "גזית גרמניה". בשנים האחרונות פעלה גזית גרמניה למכירת נכסיה, ובחודש דצמבר 2020 התקשרה בהסכם למכירת הנכס המניב האחרון שבבעלותה בתמורה לסך של כ- 87 מליון אירו (כ-343 מליון ש"ח). השלמת המכירה צפויה להתבצע ברבעון השני לשנת 2021.

11.2. גזית קנדה

בחודש 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, העמידה 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 7 נכסים בקנדה, בעיקר בעיר טורונטו, בהיקף של כ- 108 מיליון דולר קנדי (כ- 285 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.

11.3. החזקה בתיק ניירות ערך ובקרנות השקעה

כחלק מניהול יתרות הנזילות של החברה, החברה מנהלת תיק השקעות בניירות ערך של חברות סחירות וקרנות השקעה, תוך פיזור השקעותיה, בעיקר במספר ניכר של חברות הפועלות בתחום הנדלן המניב לסוגיו, בעיקר באזורי הפעילות של הקבוצה, מתוך מטרה לנצל את הידע והנסיון רב השנים של החברה לגבי פעילותן, אופי נכסיהן, וההנהלות של אותן החברות בהן החברה בוחנת השקעה, ומתוך מטרה לייצר תשואה עודפת בהשקעות אילו, וזאת תוך בחינה מתמדת ומעקב שוטף אחר מאגר החברות שהחברה עשויה להשקיע בהן. לפרטים אודות ההשקעה בניירות ערך ראו באור 10 לדוחות הכספיים.

12.

**התאמות הנדרשות ברמת החברה**

התאמה לדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020		
(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
15,478,629	15,894,413	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בצפון אירופה (מאוחד)	<b>הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד</b>
10,088,477	9,294,524	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה במרכז ומזרח אירופה (מאוחד)	
3,333,186	3,380,774	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בג'י ישראל (מאוחד)	
3,359,763	2,497,371	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית ברזיל (מאוחד)	
212,482	201,030	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית קנדה (מאוחד)	
354,467	362,459	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית גרמניה (מאוחד)	
1,009,432	1,148,472	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית Horizons (מאוחד)	
655,416	1,072,238	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בצפון אירופה (מאוחד)	
287,321	278,419	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בגזית Horizons (מאוחד)	
718,665	640,463	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח במרכז ומזרח אירופה (מאוחד)	
180,899	102,092	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בג'י ישראל (מאוחד)	
80,131	57,729	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בגזית ברזיל (מאוחד)	
108,297	90,020	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בגזית Horizons (מאוחד)	
202,500	217,455	סה"כ קרקעות שסווגו כנכס מוחזק למכירה בג'י ישראל (מאוחד)	
<b>36,069,665</b>	<b>35,237,459</b>	<b>סה"כ (מאוחד)</b>	
33,544,540	31,827,981	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	<b>הצגה בדוח על המצב הכספי</b>
291,904	952,899	נדל"ן להשקעה שסווגו כנכסים מוחזקים למכירה	
979,941	1,348,821	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
1,050,780	890,303	קרקעות	
202,500	217,455	קרקעות שסווגו כנכסים מוחזקים למכירה	
<b>36,069,665</b>	<b>35,237,459</b>	<b>סה"כ</b>	

התאמה ל- FFO

לפרטים אודות FFO לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2020, 2019 ו-2018 ראו סעיף 2.3. לדוח הדירקטוריון.

**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 ומפתיחי 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: Walmart Federal Realty, Kimco Realty, Unibail-Rodamco, Steen & Strøm, Wereldhave, Atrium Ljungberg, ECE Projektmanagement, Klepierre, Unibail-Rodamco, 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. כמו כן, במהלך תקופת הדוח, לאור המגבלות בשל מגיפת הקורונה, חל גידול משמעותי בהיקף הרכישות באינטרנט, במיוחד במהלך התקופות בהן היו המרכזים המסחריים סגורים. לפרטים נוספים ראה סעיף 28.2.1 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. לחברה ולחברות המאוחדות שלה מספר יתרונות תחרותיים, המסייעים 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 בדגש על מוצרי מזון, פארמה ובנקאות הפועלים גם בעתות חרום או הגבלות תנועה. ברשתות אלו, מעצם טיבן, ניכרת תנועת קונים ערה והן עמידות יותר לתנודות בכלכלה או למצבי חרום; קיומה ושמירתה של מערכת יחסים איתנה עם השוכרים, ופיזור שוכרים רחב (למועד הדוח לחברה ולחברות מאוחדות שלה מעל 8.4 אלפי הסכמי שכירות, כאשר דמי השכירות מהשוכר הגדול ביותר מהווים כ- 2.2% מסך הכנסות מהשכרה בשנת הדוח (כ- 2.2% בשנת 2019)); מוניטין חזק, ניסיון עשיר, היכרות מעמיקה עם הענף וביצועים מוכחים לאורך כמעט שלושה עשורים; פריסה גיאוגרפית בעיקר בערים מרכזיות, עם יתרון למרכיבים פתוחים, 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. **המבנה הארגוני**

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה (שאינן מתוארות בנפרד בדוח זה) 34 עובדים קבועים במשרה מלאה, על פי החלוקה הבאה: 25 עובדים המועסקים בישראל (27 עובדים בשנת 2019); 9 עובדים המועסקים בארה"ב (9 עובדים בשנת 2019), הפועלים בעיקר במחלקות חשבות, כספים, משפטית, אנליזה ופיתוח עסקים, מנהלה ומטה.

במסגרת מיזוגה של חברת הבת ג'י ישראל עם ולתוך החברה, החל מחודש ינואר 2021 מועסקים כל עובדי ג'י ישראל על ידי החברה בחטיבת הנדל"ן, האחראית על ניהול ותפעול נכסי החברה בישראל.

נכון למועד פרסום דוח זה לחברה 93 עובדים, מתוכם 22 עובדים מועסקים בחטיבת המטה ו- 71 עובדים מועסקים תחת חטיבת תפעול הנדל"ן.

הנהלת החברה מורכבת ממנכ"ל (אשר הינו בעל השליטה בחברה ומכהן גם כסגן יו"ר הדירקטוריון), משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים ראשי, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל תפעול (אשר מונה בחודש יוני 2020<sup>21</sup>), וכן שלושה סמנכ"לים נוספים – סמנכ"ל וחשב, סמנכ"ל השקעות וסמנכ"לית ויועצת משפטית בינלאומית.

17.2. **מדיניות תגמול ותנאי העסקה**

עובדי החברה מועסקים על בסיס חוזים אישיים וזכאים, על פי רוב, לשכר בסיס, תנאים סוציאליים מקובלים ומענקים, הכפופים לשיקול הדעת של הנהלת החברה. 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.

17.3. בחודש מרס 2020 אימצה החברה 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: 01-2020-014232).

ביחס לשנת 2020 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 לנוסח המפורט בסעיף 7.6 למדיניות התגמול):

<sup>21</sup> בחודש מאי 2020 מונה מר אורן הוד כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל תפעול בחברה. לפרטים בנוגע למר הוד, ראו תקנה 26א' בפרק ד' (פרטים נוספים אודות החברה).

הפרמטר	משקל בנוסחת המענק לשנת 2020	ערך המינימום לשנת 2020
FFO כלכלי למניה (בש"ח)*	15%	3.25
תזרים מפעילות שוטפת למניה (סולו) (בש"ח)	12.5%	2.4
יחס מינוף סולו מורחב	10%	53.05%
ביצועי מניית החברה אל מול מדדים רלבנטיים <sup>22</sup>	15%	0%
יעד הוצאות הנהלה וכלליות, סולו לחישוב ה-FFO (במיליוני ש"ח)**	15%	43
NAV למניה (בש"ח)*	7.5%	42.6
שיקול דעת דירקטוריון	25%	-

\* לצורך בחינת העמידה ביעד זה נעשה שימוש באותם שערי מטבעות אשר שימשו לקביעתם.  
\*\* לצורך החישוב ייקחו בחשבון הוצאות הנהלה וכלליות של המטה בתל אביב בלבד וללא המטה של החברות הפרטיות של החברה.

- 17.4. לפרטים אודות תגמול הדירקטורים ונושאי המשרה הבכירים בחברה ראו תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי.
- 17.5. הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה זכאים לביטוח, שיפוי ופטור (לפרטים ראו תקנה 29 לחלק ד' לדוח התקופתי).
- 17.6. לחברה תלות בהמשך פעילותו של סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ובעל שליטה בה, מר חיים כצמן.
- 17.7. תגמול בניירות ערך בחברה

מעת 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 מעת לעת), על פיה תהא החברה רשאית להקצות למנהלים, לעובדים, לדירקטורים, ליועצים ולנותני שירותים של החברה ושל חברות קשורות לה עד 13.2 מיליון מניות או ניירות ערך המירים למניות החברה, בתוקף עד שנת 2025. התוכנית מנוהלת בידי ועדת התגמול והדירקטוריון 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' לדוח.

<sup>22</sup> ההשוואה בוצעה מול סל של מניות נדלן מניב הנסחרות בישראל.

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

מעת 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 בהקצאה, 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.

**הכשרות עובדים**

.17.8.

לחברה ולחברות הבנות שלה תוכנית הדרכה שנתית בנושא הקוד האתי, מניעת הטרדה מינית, שוחד ושחיתות, אכיפה מנהלית ועוד.

**הון חוזר**

.18.

18.1. 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.

18.2. תמצית הרכב ההון החוזר – נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ההון החוזר של החברה והחברות המאוחדות שלה מורכב בצד הנכסים בעיקר ממזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, הלוואות לזמן קצר, כולל בטוחות סחירות בסך של כ- 1.6 מיליארד ש"ח, לקוחות וחייבים בסך של כ- 0.5 מיליארד ש"ח, ונכסים מוחזקים למכירה בסך של כ- 1.2 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- 2.0 מיליארד ש"ח וספקים וזכאים בסך של כ- 1.0 מיליארד ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה עומדים קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים, לא מנוצלים, למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך של כ- 4.4 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 1.5 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר בהיקף של כ- 1.1 מיליארד ש"ח).

**מימון**

.19.

19.1. החברה נוהגת לממן את פעילותה בעיקר מפעילותה השוטפת, 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 ואירו) 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 מגיפת הקורונה, המשבר הכלכלי הנלווה לה, השינויים בשיעורי הריבית והתנודות בשערי מטבעות החוץ ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכמה מצבת ההתחייבויות נושאות הריבית של החברה והחברות המאוחדות שלה לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 24.4 מיליארד ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 כ- 22.3 מיליארד ש"ח; ליום 31 בדצמבר 2018 כ- 28.1 מיליארד ש"ח).

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה ולחברות מאוחדות שלה קווי אשראי מתחדשים בסך של כ- 5.4 מיליארד ש"ח, מתוכם נוצלו למועד האמור סך של כ- 2.6 מיליארד ש"ח.

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מתחדשים ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים בסך של כ- 2.3 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ- 1.9 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 האשראי לא מובטחים. קווי אשראי נחתמו לתקופות של שלוש עד ארבע שנים ומסתיימים בשנים 2022-2024. קווי אשראי נושאים מרווח שנתי בשיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר 2020 של כ- 2.27%. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, שעבדה החברה לטובת קווי האשראי האמורים כ- 86.1 מיליון מניות CTY (המהוות כ- 48.4% מהון מניותיה) וכ- 213 מיליון מניות ATR (המהוות כ- 54.5% מהון מניותיה). לפרטים נוספים ראו באור 20 לדוחות הכספיים. נכון למועד פרסום הדוח, קווי האשראי האמורים הינם בהיקף של כ- 2.5 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ- 2.4 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור, וכן משועבדות לטובתם כ- 86.1 מיליון מניות CTY (המהוות כ- 48.4% מהון מניותיה) וכ- 253 מיליון מניות ATR (המהוות כ- 54.5% מהון מניותיה).

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

**19.4. אגרות חוב של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:**

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה אגרות חוב בסך של כ- 7.1 מיליארד ש"ח ע.ג. שאינן מובטחות בשעבוד ואגרות חוב בסך של כ- 0.3 מיליארד ש"ח המובטחות בשעבוד של 4 נכסים בישראל. במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב בהיקף של כ- 1.5 מיליארד ש"ח ע.ג. (בתמורה ברוטו בסך של כ- 1.4 מיליארד ש"ח) כדלקמן:

- סדרת אגרות חוב (סדרה יד') חדשה בהיקף של 930 מיליון ש"ח ע.ג.

- סדרת אגרות חוב (סדרה טו') חדשה מובטחת בשעבוד בהיקף של כ- 328 מיליון ש"ח ע.ג..

- הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יא') בהיקף של כ- 243 מיליון ש"ח ע.ג..

בהתאם לדוח דירוג מחודש יולי 2020, S&P Maalot הותירה על כנו את דירוג אגרות החוב של החברה (סדרות ד', יא', יב', יג' ו- יד') על דירוג של ilAA- ושינתה את האופק מיציב לאופק שלילי.

בהתאם לדוח דירוג מחודש יולי 2020, הותירה מידרוג על כנו את דירוג אגרות החוב (סדרות ד', יא', יב', יג' ו- יד') על דירוג של Aa3 אולם שינתה את אופק אגרות החוב מיציב לאופק שלילי.

ביום 19 באוקטובר 2020 S&P Maalot ומידרוג קבעו דירוג אשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד של נדל"ן בישראל, ברמת דירוג 'ilAA' וברמת דירוג 'Aa2.il', בהתאמה.

לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה, לרבות אודות אמות המידה הפיננסיות לאגרות החוב (סדרות יא', יב', יג', יד' ו-טו'), ונכסי הנדל"ן בישראל ששועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו'), ראו סעיף 7 ונספח ב' לדוח הדירקטוריון, ובאור 19 לדוחות הכספיים.

בתקופת הדוח ביצעה החברה רכישות חוזרות של אגרות החוב שלה 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 כ-168 מיליון ש"ח, המדורגים על ידי S&P Maalot בדירוג ilA-1+ ועל ידי מידרוג בדירוג P-1.il.

19.6. מגבלות בקבלת אשראי ומנגנון Cross Default בהסכמי האשראי ו/או אגרות החוב של החברה:  
 מסמכי האשראי של החברה ושל חברות מאוחדות שלה, כוללים אמות מידה פיננסיות הכוללות, בין היתר, הון עצמי מינימאלי, שיעור מינוף, יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות ועוד, כמפורט בבאור 20 ד' לדוחות הכספיים. כמו כן, הסכמי המימון כוללים תנאים מקובלים נוספים להעמדת האשראי לפירעון מידי 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.

כמו כן, חלק מהסכמי המימון של החברה (אשר אינם עולים לכדי 'אשראי מהותי') כוללים אמות מידה ותנאים נוספים (כגון: עליות בקשר עם המסחר במניות המשמשות כבטוחות למימון ובמנית החברה ומחיר, דירוג, שינוי שליטה וכו') אשר בהתקיימם מחוייבת החברה לפרוע את האשראי בתוך תקופת הזמן הקבועה בהסכם, ובמקרה שלא תעשה כן למוסד הפיננסי תהא הזכות להעמיד את המימון לפירעון מידי. בחלק מההסכמים כאמור, במקרה שבו תשוב החברה לעמוד באמות המידה שנקבעו בהסכם, היא תהא רשאית לשוב ולנצל את האשראי מכוחם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 ובסמוך למועד אישור דוח זה, עומדות החברה וחברות הבנות בבעלותה המלאה בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליהן. כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2020, 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.  
 19.7. הסכמי האשראי של החברה, כוללים מנגנון Cross Default, אשר אינו קושר בין ההלוואות הספציפיות, אלא קובע כי הסכום המינימאלי להפעלתו הינו העמדה לפירעון מידי 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 מידי של סדרת אגרות חוב אחרת ובאגרות חוב (סדרות יג', יד' וטו') גם ביחס להעמדה לפרעון מידי של מימון בנקאי מהותי.  
 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 2020:

תקופת פירעון ממוצעת (שנים) (*)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית משוקלל	יתרה (במיליוני ש"ח)	
2.86	2.32%	2.32%	2,435	הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית משתנה מובטחות בשעבוד
6.22	1.74%	1.74%	1,348	הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית קבועה מובטחות בשעבוד
4.43	5.84%	5.84%	489	הלוואה ממוסדות פיננסיים בריבית קבועה שאינה מובטחת בשעבוד
5.99	1.30%	1.08%	324	אגרות חוב בריבית קבועה מובטחות בשעבוד
4.23	3.46%	3.60%	7,108	אגרות חוב בריבית קבועה שאינן מובטחות בשעבוד
4.23	3.07%	3.14%	<b>11,704</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 2020:

סה"כ	ATR (**)	CTY	החברה (*)	
17,212	2,842	6,938	7,432	יתרות בגין אגרות חוב (סחירות ולא סחירות)
7,190	1,514	1,237	4,439	יתרות בגין אשראי בנקאי ומוסדות פיננסיים (***)
24,402	4,356	8,175	11,871	סה"כ התחייבויות
5,433	1,183	1,972	2,278	מסגרות מאושרות של קווי אשראי מתחדשים
2,626	339	377	1,910	ניצול מסגרות אשראי(****)
2,807	844	1,595	368	יתרה לניצול
678	-	369	309	ערבויות במהלך העסקים הרגיל

\* החברה וחברות בנות בבעלותה מלאה.  
\*\* כולל עודפי עלות שהוכרו במועד רכישתה.  
\*\*\* כולל ניצול מסגרות אשראי מאושרות.  
\*\*\*\* כולל ניצול בגין מתן ערבויות.

החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לגיוס מקורות נוספים ככל שתידרש לכך, לרבות לצורך מימוש האסטרטגיה העסקית שלה וכן לשיפור ההון החוזר ולמחזור חוב, בהתאם לתנאי השוק.

19.10.

עסקאות החלף:

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 את 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 מגנוני התחשבות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת החלף, בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. למידע בדבר עסקאות החלף ראו באור 34ג' 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.

**איכות הסביבה** 21.

21.1. החברה והחברות המאוחדות שלה כפופות, מעצם החזקתן בנכסי מקרקעין, לחקיקה ותקינה פדרלית, מדינתית ומקומית בנושא איכות הסביבה. בהקשר לכך הן עלולות להימצא אחראיות בגין, ולשאת בעלות פינויים או תיקונים 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 2020, 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 2020, 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.

החברה משתתפת בדירוג 'מעלה' משנת 2006 ונכון למועד הדוח מדורגת בדירוג 'פלטניום פלוס'.

**מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד** 22.

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 להנגשת 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 וצוויו 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.

לאור הוראות חוק 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"<sup>23</sup> וכ"גורם ריכוזי" ועל כן, בין היתר, חלות עליה ועל בעלי העניין בה מגבלות על החזקה בתאגידים פיננסיים משמעותיים מעבר לרף מסוים.

הוראות חוק הריכוזיות מחייבות את המאסדר<sup>24</sup> המוסמך על פי דין לבצע הקצאה של זכות לגורם ריכוזי בענף מבין הענפים המופיעים בחוק הריכוזיות בטרם הקצאת זכויות כאמור לגורמים שברשימת הגורמים הריכוזיים.

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 מתאגידי בנקאיים ישראלים, ולפיכך המגבלות, כאמור, עלולות להשפיע על היקפי האשראי שהחברה תוכל ליטול. לפרטים נוספים ראה גם סעיף 28.1.1 להלן.

לפרטים נוספים ראו סעיף 28.2.4 להלן.

### 23. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים

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

החברה, נורסטאר החזקות ונורסטאר ישראל בע"מ (חברה בבעלותה המלאה של נורסטאר החזקות, "נורסטאר ישראל"; נורסטאר החזקות ונורסטאר ישראל הינן בעלות השליטה בחברה ותקראנה להלן ביחד: "קבוצת נורסטאר"), הינן צד להסכם הכולל את ההסדרים המפורטים להלן ("הסכם גזית-נורסטאר"): (א) הסכם שירותים, מכוחו מעמידה החברה לקבוצת נורסטאר שירותים שונים; (ב) התחייבות לאי תחרות מטעם קבוצת נורסטאר כלפי החברה; כמפורט להלן. הסכם גזית-נורסטאר החליף ועדכן הסכם קודם בין הצדדים משנת 1998, ולאור סעיף 275(א1) לחוק החברות, מחודש אחת לשלוש שנים, ולאחרונה בחודש נובמבר 2020, לאחר שאושר באסיפה הכללית של החברה ביום 5 בנובמבר, 2020.

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

#### א. תניית אי התחרות

על פי נוסחו העדכני של הסכם גזית-נורסטאר, 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 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.

23 דהיינו רגולטור המוסמך לבצע הקצאת זכויות במשאבים מסויימים.

24 ראו לעניין זה עדכון לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים שפרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות ביום 2 במרס 2021.



## ב. הסכם לקבלת שירותים

על פי הסכם השירותים הנוכחי בין הצדדים, מעניקה החברה לקבוצת נורסטאר שירותים שונים בתמורה לתשלום חודשי בסך 133,000 ש"ח (עד לחודש נובמבר 2020 - 139,000 ש"ח) צמוד לעלייה במדד 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 2020 (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>25</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-271.0 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; שלשה 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 מביין: (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.

ביום 17 במרס 2021 מכרה CPPIBEH מניות CTY באופן שלאחר המכירה היא מחזיקה בכ- 7.5% מהון המניות של CTY. ככל שהחזקותיה ב-CTY יהיו נמוכות ב-10% למשך 30 ימים רצופים, ההסכם יפקע בהתאם להוראותיו.

24. הליכים משפטיים

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

25 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.

25.

**יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה**

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 וככל שניתן בעירוב שימושים ('נכסי מבצר') בערים מרכזיות, באזורים צפופי אוכלוסין, באמצעות החזקה ישירה או עקיפה בנכסים, כאשר החברה פועלת להגדלת ההחזקה 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, כמו גם הורדת המינוף בקבוצה.
- 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 ושדרוג 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. יכולות אלו מאפשרות לחברה גם ניהול נכסים או חברות נדל"ן עבור שותפים תמורת דמי ניהול מתאימים.
- 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.
- ניצול התשתית הניהולית והמימונית הקיימת בחברה לשם בחינת כניסה לתחומי השקעה נוספים המשקים לתחום פעילותה של החברה ו/או שיש להם מאפיינים דומים מבחינת אופי ההשקעה וזאת באמצעות חבירה לגורם בעל מומחיות בתחום או באמצעות הקמת תשתית ניהולית עצמאית.
- 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 בשוקי 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 לאסטרטגיית 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 סכומים לא מהותיים בנכסים בברזיל באמצעות גזית ברזיל, תוך התמקדות בסאו פאולו; בין 0.3-0.6 מיליארדי ש"ח בנכסים בארה"ב באמצעות Gazit Horizons תוך התמקדות בערים מרכזיות בארה"ב, בין 0.1-0.6 מיליארדי ש"ח בישראל, ובין 0.1-0.2 מיליון ש"ח בקנדה (באמצעות גזית קנדה והשותפות הקנדית).

במקביל, לאחר בחינת השפעות משבר הקורונה על החברה, במהלך תקופת הדוח החליטה החברה לפעול לחיזוק מבנה ההון שלה, תוך שמירה על דרוג האשראי הגבוה, זאת, בין היתר, באמצעות מימוש נכסים המוחזקים בידי החברות הבנות הפרטיות ואשר אינם נכסי ליבה (non core) או שהחברה מיצתה את השבתם, וזאת בהיקף של כ-1 מיליארד ש"ח עד לתום שנת 2021.

**הערכותיה של החברה בדבר מימוש התכנית האסטרטגית וכן בדבר מכירת נכסים, כאמור, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968.**

25.3. הנהלת החברה רואה את היקף הצורך והפוטנציאל להתרחבות בתחום האנרגיה הירוקה, ומאיצה את התקדמות היוזמות שהחלו בשנת 2020 בסקנדינביה לשילוב מערכות אנרגיה סולארית במתחמיה, וזאת גם בישראל ובמדינות אחרות. לאחרונה, התקשרה החברה בהסכם עם קבלן אשר יקים מערכות פוטו-וולטאיות בחלק ממתחמי החברה בישראל במהלך שנת 2021. מערכות אלה צפויות להפחית את עלויות האנרגיה של החברה ולייצר לה הכנסה נוספת מנכסיה הקיימים.

במקביל, דירקטוריון החברה הנחה את הנהלת החברה לבחון לפעול להרחבת פעילות החברה בתחום האנרגיה הסולארית גם לפעילות יזום (להבדיל מהקמת מערכות בנכסיה שלה) והחברה מצויה במו"מ עם גורם בעל התמחות מוכרת בתחום זה להקמת מיזם משותף, שיתמקד בפיתוח הנכסים וללא חשיפה קבלנית.

25.4. בנוסף, הנחה דירקטוריון החברה את ההנהלה לפעול לקידום פעילות החברה כיום ('Sponsor') של SPAC ('Special Purpose Acquisition Company'), בארה"ב שיפעל לאיתור הזדמנויות בתחומים המשיקים לתחום פעילותה של החברה, בדגש על תחום ה-FinTech, PropTech, ו-RetailTech. בתחום הנדל"ן, בהיקף של 250 מיליון דולר. יודגש כי החברה לא מתכוונת להשקיע ב-SPAC מעבר לעלויות ההקמה והתפעול של ה-SPAC קודם למיזוג פעילות לתוכו ותפעל רק כיום של ה-SPAC.

25.5. בכוננת החברה לממן את השקעותיה הצפויות, ככל שתמומשנה, מהונה העצמי, מפעילותה השוטפת, מגיוסי הון פרטיים ואשראי בנקאי, וכן ממימוש השקעות אחרות של החברה, בהתאם לאסטרטגיית לעיל. האמור בסעיף זה לעיל כפוף להתפתחויות הכלכליות והאחרות באזורים הרלבנטיים, לרבות להשפעות מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הנלווה לה על פעילות הקבוצה, כמפורט בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

**היעדים האמורים לעיל, הם בבחינת חזון ויעד, המבוססים במידה מהותית על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות ואחרות (ענפיות וכלליות) ועל השתלבותן אלה באלה. 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 וכן למצבים מיוחדים כגון מגיפת הקורונה העולמית. אין לחברה כל וודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן תתממשנה, לרבות בקשר עם יכולתה לממש את החזון ולהשיג את היעדים שהעמידה לעצמה, לרבות תוכנית ההשקעה ותוכנית מימוש הנכסים 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. **שינוי בתנאי 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 בין היתר ביכולתן לגייס בעתיד הלוואות או הון ובתנאי גיוסם כאמור, לשם פירעון ההלוואות ולתזרים המזומנים הנדרשים לפעילותן. יכולת המימון של החברה והחברות המאוחדות שלה עלולה להיות מושפעת משלל סיבות ובכלל זה חוסר 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 ההלוואות, 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.
- 28.1.2. **שינויים בשערי חליפין** – לחברה חשיפה מטבעית של הונה העצמי בעיקר לאירו, לדולר ארה"ב, לריאל הברזילאי ולדולר הקנדי, באופן שהתחזקות המטבעות הזרים ביחס לשקל מגדילה את הונה העצמי והיחלשות של שעריהם מקטינה את הונה העצמי (כאשר ההשפעות כאמור מתקזזות 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 באופן מהותי לרעה מהעדר הגנה או הגנה חלקית בפני שינויים בשערי החליפין.
- כמו כן, לחברה עסקאות החלף ריבית ומטבעות, אשר ביחס לחלקן התקשרה החברה בהסכמים הקובעים מנגנוני התחשבנות שוטפים בקשר עם השווי ההוגן של עסקאות החלף. אשר על כן, החברה עלולה להידרש להעביר למוסד הבנקאי, מעת לעת, סכומים מהותיים בהתאם לשווי ההוגן של העסקאות האמורות.

- 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 ועל 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 מאקרו כלכליים המשפיעים על אזורים גיאוגרפיים מסוימים** – לנכסי הקבוצה פריסה גיאוגרפית רחבה בערים שונות ברחבי העולם, אשר כל אחד מהם חשוף מטבעו לתנאים מאקרו ומיקרו כלכליים שונים, להם השפעה על פעילותם ושוויים של הנכסים. חלק מהותי משטחי הקבוצה הניתנים להשכרה ממוקמים בעיקר בהלסינקי, שטוקהולם, סאו פאולו, וורשה, פראג, בוסטון, ניו יורק ואזור גוש דן, באופן המגביר את הסיכון שהקבוצה תושפע מהותית לרעה באופן מהותי עקב שינוי בתנאים הכלכליים שישררו באזורים אלה או באחד מהם.
- 28.1.5. **סיכונים טבע, טרור וסיכונים שאינם מבוטחים** – פעילויות טרור עלולות להשפיע לרעה על נכסי הקבוצה. בנוסף, חלק מנכסי הקבוצה מצוי באזורים החשופים לסיכונים טבע לשינויי אקלים ולסיכונים אחרים העלולים להשפיע לרעה על שוכרי הקבוצה או מבקרי המתחמים ואשר אינם ניתנים לביטוח או שאינם מכוסים במלואם בפוליסות ביטוח של הקבוצה. 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. **מגיפות והתמשכות משבר הקורונה** - מגיפות רחבות היקף היוצרות שיעורי תחלואה גבוהים משפיעות לרעה על הביקוש והצריכה של חלק מבתי העסק במתחמי המסחר ועלולות להשפיע לרעה על הכנסות החברה וחברות הקבוצה, על תזרימי המזומנים השוטפים ועל יכולת המימון והמחזור של החוב של החברה. 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 הוודאות 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 (כמפורט בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון). נכון למועד דוח זה קימת עדיין אי וודאות ניכרת ביחס למגיפת הקורונה והשלכותיה הפוטנציאליות, לרבות ביחס לאופן ההתמודדות של הממשלות השונות עם המגיפה וכן ביחס ליעילות החיסון נגד נגיף הקורונה ונגד וריאנטים חדשים של הנגיף וקצב ההתחסנות האוכלוסיות השונות. כמו כן, ישנה אי וודאות ביחס להשפעתם של אלו על השווקים בהם פועלת הקבוצה. השפעותיה של המגיפה לטווח הקצר מעמידות אתגרים עסקיים ופיננסיים משמעותיים, ולהערכת הנהלת החברה עלולות להיות להן השפעה שלילית משמעותית על ענף הנדל"ן הקמעונאי ועל פעילות הקבוצה, בין היתר בשל ירידה בכמות המבקרים בנכסים, שינוי בהרגלי הצריכה (ובכללם גידול בהיקף הרכישות באינטרנט), ירידה בביקושים ובהיקף הצריכה של מוצרים מסוימים, פגיעה בחוסנם הכלכלי והתזרימי של השוכרים ועוד, אשר יובילו לירידה בהכנסות הקבוצה, בתזרימי המזומנים השוטף, בשיעור התפוסה ובשווי הנכסים, ובנוסף כל אלה עלולים להשפיע על גישות החברה לשוקי ההון והחוב. בנוסף, פרויקטים של החברה הנמצאים בפיתוח עלולים שלא להסתיים בעלויות ובלוחות הזמנים הצפויים. סיכונים אלו ואחרים עלולים כמובן להתממש במקרה של התפרצות מגיפה עולמית אחרת.
- 28.1.7. **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 חושפות 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, אופנה ושירותים, בעיקר שירותי רפואה, מכוני כושר ובתי קולנוע. 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 קיימת השפעה מהותית על תמהיל השוכרים, על שטחי המסחר המוקצים לענפי הצריכה והבילוי ועל הכנסות החברה משוכרים שונים. מגמות אלה משפיעות גם על מנגנוני קביעת דמי השכירות בהסכמי שכירות עתידיים וסך כל השפעותיהם עלול להשפיע לרעה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות. 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. מגמה זאת התחזקה באופן משמעותי במהלך מגיפת הקורונה והובילה להתחזקות מהותית של המסחר המקוון במהלך שנת 2020. כמו כן, שינויים כאמור עלולים לפגוע בתקבולים שמקבלות חברות הקבוצה המבוססים על היקף המכירות בנכס.

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 בשווקי הפעילות של הקבוצה, כמו גם סיכוני התפרצות מחלות, כדוגמת נגיף הקורונה, עלולים לפגוע בפעילותם 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. 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.

28.2.3. **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 או הרחבת פלטפורמות הסחר המקוונת של רשתות שיווק ושוכרים מהותיים כאמור על חשבון חניות פיזיות.

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 העסקיות. 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 מלשלוט 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. 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 יזום פרויקטים לפיתוח, הן דרך רכישת נכסים לפיתוח והן דרך הרחבה ופיתוח של נכסים קיימים. אין כל וודאות 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 לאכלוסו 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 להשלים 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 או בנית נכסים חדשים על ידי מתחרים. 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 לוואי 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 נזילות ההשקעה בנדל"ן** – השקעה בנדל"ן הינה, בדרך כלל, השקעה שאינה נזילה לעומת השקעה בניירות ערך. היעדר הנזילות 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 הממנים 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 מיידי 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. **כשל ביישום אסטרטגיית רכישות** – לחברה ולחברות המאוחדות שלה אסטרטגיית לרכישות 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 רכישת, 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 ורגולטורים בגין הנכסים הנרכשים.

28.3.6. **מבנה החזקות 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 לנקוט בדרכי פעולה מסוימת ובכלל זה להגדיל את שיעור החזקותיה בחברות האמורות, לאחד פעילויות דומות, לייצר סינרגיות אשר יכולותיה 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. **סיכוני סייבר ואבטחת מידע** – חדירה, הפרעה, פגיעה או קריסה של תשתיות המחשוב ומערכות המידע של הקבוצה, בידי גורם עוין 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 שירותי 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 לסיכוני 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 חדשים ומתקדמים הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת בכדי להתאימם 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 בפרט מאז פרוץ משבר הקורונה, 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 למיטב ידיעת החברה, למועד פרסום הדוח לא אירע בקבוצה אירוע סייבר.

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:

גורם סיכון	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
<b>סיכונים מקרו</b>			
מימון	+		
שינויים בשערי חליפין	+		
שינויים בשווקי ההון	+		
תנאים כלכליים המשפיעים על אזורים גאוגרפיים		+	
סיכוני טבע, טרור וסיכונים שאינם מבוטחים	+		
מגיפות	+		
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**

67	החברה ופעילותה
78	מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה
84	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעילותו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו
98	דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם
100	היבטי ממשל תאגידי
105	גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
106	פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות ע"י הציבור
111	נספחים

## גזית-גלוב בע"מ

**דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות**  
**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020**

**דירקטוריון גזית-גלוב בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "תאריך הדיווח"):**

**1. החברה ופעילותה****1.1. מבוא**

החברה, במישרין ובאמצעות, חברות ציבוריות ופרטיות מוחזקות שלה<sup>1</sup> (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת 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 או נוספים באזורי פעילותה וגם באזורים נוספים.

האסטרטגיה של הקבוצה הינה התמקדות בנכסים כאמור בהם קיים פוטנציאל להגדלת הערך ותזרים המזומנים על ידי ניהול פרו-אקטיבי, השבחה, הוספת שימושים, פיתוח ופיתוח מחדש, כאשר במקביל, פועלת הקבוצה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או נכסים שבהם, להערכת הקבוצה, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או באזורים שהחברה מעוניינת לצמצם פעילותה בהם, בין בדרך של מכירת נכס בודד ו/או קבוצת נכסים ו/או באמצעות מכירת חלק מהחזקותיה בחברות המחזיקות נכסים באזורים אלו.

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, כאשר כחלק מהאסטרטגיה שלה פועלת החברה בדרך כלל להגדלת שיעור הנדל"ן הפרטי (פעילות שאינה מוחזקת דרך חברות ציבוריות):

- החברה וחברות פרטיות בבעלותה המלאה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר בהן מתווה החברה את האסטרטגיה, אחראית על מימון פעילותן וכן מפקחת על אופן ניהולן. פעילות זו מתבצעת באמצעות ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ<sup>2</sup> (להלן: "ג'י ישראל") המצויה בשלהי הליך מיזוג עם ולתוך החברה, באמצעות חברות בנות ברזיל (להלן: "Gazit Brasil"), באמצעות Gazit Horizons Inc. (להלן: "Gazit Horizons") בארה"ב וחברה בת הפועלת בקנדה (להלן: "גזית קנדה"), לרבות באמצעות השותפות 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, פועלת החברה לגייס SPAC בארה"ב בהיקף של כ- 250 מיליון דולר להשקעה בחברות Retail Tech ו- Proptech, Fintech העוסקות בתחום הנדל"ן וכן פועלת החברה להרחיב פעילותה בתחום האנרגיה המתחדשת ולשם כך מנהלת מו"מ מתקדם עם גורם מקומי מוביל בתחום האנרגיה להקמת שותפות אשר תיזום פרויקטי אנרגיה סולארית בישראל, ובהמשך במדינות הפעילות של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיפים 25.3 ו- 25.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

<sup>1</sup> ההתייחסות לחברות מוחזקות כוללת, אלא אם מצוין אחרת, חברות אשר מאוחדות על ידי החברה באופן מלא וחברות המוצגות בשיטת השווי המאזני.  
<sup>2</sup> בחודש יולי 2020 התקבלה החלטת מיסוי המאשרת את המיזוג של חברת ג'י ישראל עם ולתוך החברה (כחברה קולטת) שהיה התנאי המתלה העיקרי לביצוע המיזוג בהתאם להחלטות הדירקטוריונים של החברות האמורות בחודש דצמבר 2018. החברות פועלות להשלמת המיזוג.

במסגרת התמודדותה של החברה עם משבר הקורונה והשלכותיו (ראה סעיף 1.2 להלן), החברה נקטה בפעולות פרואקטיביות לחיזוק מבנה ההון שלה, תוך שמירה על דרוג האשראי הגבוה, וזאת, בין היתר, באמצעות נקיטת הפעולות הבאות:

1. מימוש נכסים המוחזקים בידי החברות הבנות הפרטיות ואשר אינם נכסי ליבה (non core) או שהחברה מיצתה את השבחתם, וזאת בהיקף של עד כ-1 מיליארד ש"ח עד לתום שנת 2021. במסגרת זו, נכון למועד פרסום הדוח, התקשרו החברה וחברות בנות פרטיות שלה בהסכמים למכירת נכסים בהיקף של כ-650 מיליון ש"ח.
2. עדכון מדיניות הדיבידנד הרבעוני למניה מ-0.43 ש"ח למניה ל-0.30 ש"ח למניה למשך חמישה רבעונים רצופים. עדכון מדיניות הדיבידנד, כאמור צפוי להביא לחיסכון בתשלומי הדיבידנד הצפויים בכ-100 מיליון ש"ח עד לסוף שנת 2021.
3. השלמת מיזוג הפעילות של ג'י ישראל אל ולתוך החברה, וזאת בהתאם לאישור הסופי של רשות המסים לביצוע המיזוג אשר התקבל בחודש יולי 2020. השלמת המיזוג התפעולי תאפשר את המשך הרחבת פעילות החברה הממוזגת בישראל ואת הרחבת אפשרויות המימון של החברה. החל מיום 1 בינואר 2021 מוזגו מערכות הכספים של החברות והיא פועלת כישות ממוזגת. השלמת המיזוג המשפטי וחיסול ג'י ישראל צפויה להתבצע במהלך הרבעון השני לשנת 2021.

**הערכותיה של החברה בדבר מימוש התכנית האסטרטגית ובכלל זה מכירת נכסים, החיסכון הצפוי מעדכון מדיניות הדיבידנד וכן הרחבת פעילות החברה בישראל ואפשרויות המימון כאמור לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכותיה של החברה לענין מימוש האסטרטגיה ומכירת נכסים נוספים מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה וחברות הקבוצה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מבחינה מהותית בשל ארועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה משך ועוצמת המשבר הכלכלי העולמי שנוצר כתוצאה מהתפרצות מגיפת הקורונה (ראה סעיף 1.2 להלן). ככל שהמשבר הכלכלי העולמי יימשך ואף יחריף, וככל שתמשך מגיפת הקורונה ויימשך הקפאון בענף הנדל"ן המניב, יתכן ויחולו עיכובים במימוש נכסים נוספים.**

## 1.2. השפעת מגיפת הקורונה על פעילות הקבוצה כללי

בראשית שנת 2020 התפשט נגיף הקורונה (COVID-19) במדינות רבות בעולם, בהן מדינות בהן החברה מחזיקה נכסים מסחריים והוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית ("מגיפת הקורונה"). מדינות רבות התמודדו עם התפרצות הנגיף המהירה בדרכים שונות ובעיקרן הטלת סגר חלקי או כללי על האוכלוסיה, סגירת בתי עסק, ריחוק חברתי וצמצום משמעותי של התנועה בין המדינות. הנחיות הממשלות באותן מדינות, בצרוף תגובת שוקי ההון, הנפט, הריבית והמט"ח לאי הוודאות הקיצונית, הניעו משבר כלכלי גלובלי.

בתקופת הדוח חלו פריצות דרך מדעיות בגילוי תרופות וחיסונים לנגיף הקורונה ומספר מדינות החלו כבר לחסן את האוכלוסיה ולהקל בהנחיות הסגר. בתקופת הדוח, ועד למועד אישור הדוח, קיימת שונות בין מדינות בהן נמשך הידוק המגבלות על פעילות המסחר והתחבורה לבין מדינות בהן הוחל בצמצום הדרגתי של המגבלות ובפתיחה מדורגת של המסחר והתחבורה.

בתקופת הדוח, חלו תנודות חריפות בשערי מטבעות החוץ ובמיוחד בשערי האירו והריאל הברזילאי ביחס לשקל הישראלי, תנודות המיוחסות לאי וודאות קיצונית ולפחד שאחזו בשווקים, כאמור. בנוסף, חלו בתקופה זו תנודות בשוקי ההון בעולם שהניעו ירידות חריפות בשערי המניות, עליות בתשואות אגרות חוב קונצרניות, ירידה דרסטית בריבית אג"ח ממשלתיות ועליה דרמטית במדד ה-VIX (מדד "הפחד"). לפרטים אודות ההשפעות השווקים הפיננסיים על החברה ראו להלן.

### השפעות פעילות הנדל"ן המניב

הסגירה ההדרגתית של חלק ממתחמי המסחר של חברות הקבוצה החלה במהלך המחצית השניה של חודש מרס 2020 ובמהלך כל שנת 2020 ובתקופה שעד למועד אישור הדוח, נפתחו ונסגרו מתחמי המסחר לסירוגין ובהתאם למצב התחלואה במדינות השונות, כאשר גם בתקופה בה היו פתוחים, היתה הפתיחה חלקית בחלק מן הזמן. בתי עסק חיוניים ובהם מרכולים, חנויות פארמה, בנקים, מרפאות

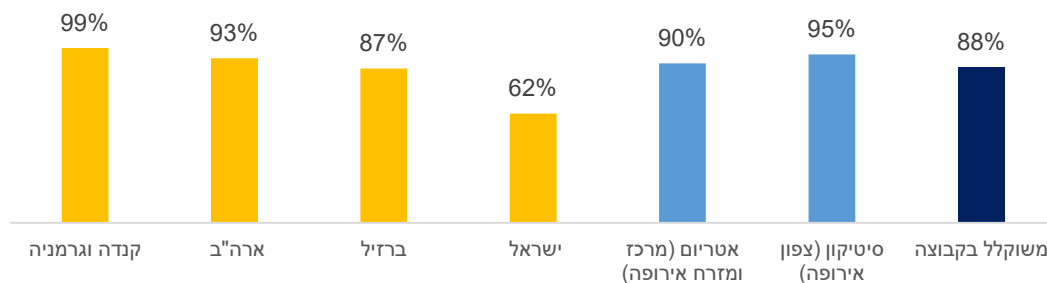
וחנויות מזון שביצעו משלוחים פעלו בכל התקופות האמורות, לרבות במתחמים שנסגרו ואלו היו כ- 55% מסך השטח המניב (GLA).

נכון למועד אישור הדוח קיימת שונות בין המגבלות החלות בכל אחת מן המדינות, כאמור. במדינות כדוגמת ברזיל וצ'כיה, מתחמי החברה סגורים בהוראת הממשלה, למעט בתי עסק חיוניים. במדינות הנורדיות אין הנחיות לסגירת המתחמים אך קיימות הגבלות על התקהלות ועל שעות הפעילות של מסעדות ומקומות בילוי.

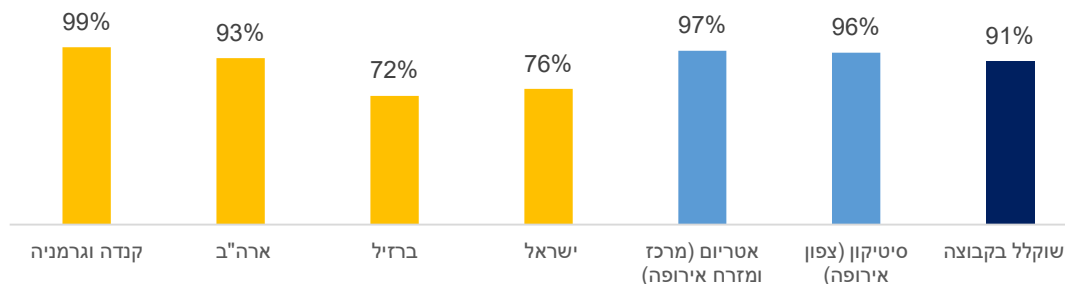
בתקופות בהן פועלים בתי העסק במתחמי החברה וחברות הקבוצה, הוסיפו לחול הנחיות ממשלה בדבר דילול מספר המבקרים בו זמנית וכן הנחיות דילול של התנועה בתחבורה הציבורית המקושרת למתחמים רבים של חברות הקבוצה. מגבלות על תנועה אווירית בין מדינות וירידה בתדירות הנסיעה של בני אדם לחו"ל, הביאו לגידול בכמות המבקרים במתחמים המסחריים של הקבוצה בתקופה שהם היו פתוחים ולגידול בצריכת מוצרים ושירותים שבתקופה רגילה היו נרכשים במסגרת נסיעותיהם. בנוסף, חל גידול בפעילות משלוחים בתחומי ההסעדה והאופנה. נכון למועד אישור הדוח, אין ביכולתה של החברה לאמוד או להעריך את השפעתן המצטברת וארוכת הטווח של המגמות השונות, כאמור, ובאיזו מידה תהיה להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות בעתיד הרחוק.

במהלך התקופה בה היו בתי עסק סגורים בהנחיית הממשלות, דחו החברה וחלק מחברות הקבוצה את גביית דמי השכירות והניהול בחלק מהמתחמים, אך הודיעו לשוכרים על מדיניותן לפיה חובת התשלום בעינה עומדת על פי ההסכמים הקיימים וכל חריגה ביחס לגובה התשלום או למועד ביצועו מחייבת את הסכמתה, אם וככל שתניתן באופן פרטני ובהתאם לנסיבות. החברה וחברות הקבוצה אפשרו לשוכרים מסוימים לדחות וכן לפרוס את תשלומי דמי השכירות והניהול שנדחו למועד שהוסכם לאחר פתיחת בתי העסק, לרבות אל תוך שנת 2021 וכן לקבוע את דמי השכירות כשיעור מתוך הכנסות בית העסק. בנוסף, במדינות רבות, כדוגמת ארה"ב וצ'כיה, העמידו הממשלות תכניות סיוע לשוכרים, בין היתר בדמות מענקים לתשלום חלק מדמי השכירות. בפולין, קבעה הממשלה, בהוראות חוק, כי שוכרים במדינה רשאים שלא לשלם דמי השכירות למשך התקופה שבה היו בתי העסק סגורים בהוראת הממשלה, ובלבד שתקופת השכירות תוארך בששה חודשים בצרוף התקופה בה היו בתי העסק סגורים.

שיעור הגבייה המשוקלל בקבוצה ברבעון הסתכם בכ- 88%:



שיעור הגבייה המשוקלל בקבוצה לשנת 2020 הסתכם בכ- 91%:



כפי שדווח ע"י החברות ■ חברות פרטיות בבעלות מלאה, שיעור גבייה משכ"ד הבסיס וולא נטרולים ■

נכון למועד אישור הדוח, אין כל וודאות באשר ליכולתם של שוכרים מסויימים להמשיך ולהפעיל את עסקיהם ולשלם את מלוא התחייבויותיהם על פי ההסכמים הקיימים, לרבות על פי הסדרי פריסת התשלומים, כאמור, ולפיכך החברה עדין אינה יכולה להעריך, בשלב זה, את השפעת האירועים על התוצאות הכספיות לשנת 2021. על כל אלה יש להוסיף, כי נכון ליום אישור הדוח, וחרף הזמן שחלף מאז ראשית המגיפה, עדין שוררת אי וודאות באשר להשפעות ארוכות הטווח של משבר הקורונה הגלובלי שעודנו מאופיין בהיותו כארוע מתגלגל שטרם הסתיים (ראו גם התייחסות להתאמת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה להלן).

החברה וחברות הקבוצה נערכות גם לאפשרות ששוכרים מסויימים יפנו את בתי העסק בשל קשיים כלכליים. יחד עם זאת, נוכח העובדה שחלק מהסכמי השכירות הינו לטווח ארוך ובמחירים היסטוריים נמוכים מהמקובל בשוק לנכסים אלה, החברה והחברות הבנות מעריכות, כי בשל איכות נכסיהן ומיקומם הייחודי, יעלה בידיהן להתקשר בהסכמי שכירות חדשים בטווח הקצר והבינוני. כך למשל, החברה הבת Gazit Horizons התקשרה ברבעון השלישי לשנת 2020 בהסכם שכירות עם הום דיפו, קמעונאית מובילה בעלת דרוג אשראי בינלאומי ברמת דירוג A של S&P להשכרת שטח של 9300 מ"ר בניו יורק (מנהטן) לתקופה של 20 שנים ובדמי שכירות גבוהים בכ-90% מדמי השכירות שגבתה במסגרת ההתקשרות עם השוכרת היוצאת (ובכפוף לשיפוץ הנכס המושכר בהשתתפות של החברה הבת). להערכת החברה וחברות הקבוצה, בטווח הקצר והבינוני שיעור התפוסה בנכסיה עלול לפחות באופן לא מהותי בשל השפעת מגיפת הקורונה<sup>1</sup>, אך בחלק מן המקרים דמי השכירות עלולים להיות נמוכים יותר ביחס למחירי השכירות ששררו בשנת 2020.

מגפת הקורונה האיצה התפתחויות מסוימות בהתנהגות ובהרגלי הצריכה של המבקרים וחברות הקבוצה נערכות להתאים את הסכמי השכירות החדשים לאותן התפתחויות כדוגמת רכישות האון ליין, רכישות "אסוף וסע" וכדומה, וזאת כדי לאפשר להן להשתלב בצמיחה של אותן מגמות. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, החברה ממשיכה להשקיע בתכניות פיתוח ובניה. נכון למועד אישור הדוח, עבודות הפיתוח והבניה בפרויקטים בישראל ובפינלנד נמשכות וביחס לעבודות הבניה בארה"ב ובברזיל החברה צופה דחיה של ההשקעות המהותיות לשנת 2021.

#### התאמת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח הכירה החברה בהפסד משערוך שווי נכסיה המסחריים בסך של כ-1,534 מיליון ש"ח המיוחס בעיקרו להשפעות מגיפת הקורונה (ההפסד משערוך מוצג בניכוי רווח משערוך בסך של כ-196 מיליון ש"ח שנרשם בגין נכסים בנורבגיה וארה"ב) בהתבסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאים חיצוניים ליום 31 בדצמבר 2020 (כ-98% מסך הנדל"ן להשקעה במונחי שווי הוגן וכ-97% מסך הנדל"ן להשקעה בפיתוח במונחי שווי הוגן).

#### השפעות על המצב הכספי, התזרימי והנזילות

במסגרת מדיניותה רבת השנים, נערכה החברה עם יתרת נזילות גבוהה (לתאריך הדיווח לחברה ולחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסכום של כ-4.4 מיליארד ש"ח תוך פריסת לוחות סילוקין ושמירה על מח"מ ארוך. בנוסף, החברה נהנית מנגישות גבוהה מאד למערכות הבנקאיות ולשוקי ההון, ודירוג חוב גבוה (בתקופת הדוח הודיעו S&P Maalot על אישור דירוג החברה ברמת דירוג AA- אם אופק דירוג שלילי ומידרוג על אישור דירוג Aa3 החברה ברמת דירוג עם אופק דירוג שלילי). בהתבסס על פרמטרים אלו, החברה מעריכה, כי היא בעלת איתנות פיננסית שתאפשר לה המשך עמידה בכל התחייבויותיה בטווח הקצר והארוך.

למגיפת הקורונה ולצעדים שנקטו על ידי מדינות רבות ישנן השפעות מאקרו-כלכליות רוחביות, העלולות להשליך גם על החברה והחברות המאוחדות שלה, ביניהן ירידות חדות שנרשמו בבורסות העולם, לרבות במחירי המניות של החברות הבנות ATR ו-CTY, המשמשות בחלקן כבטוחה לקווי האשראי של החברה. ירידות שערים, כאמור, פוגעות בשווי המניות המשמשות בטוחה לאשראים, ועלולות, בתרחיש קיצון, לפגוע בהיקפי האשראי שהחברה תהא רשאית לנצל במסגרת אשראים אלו<sup>1</sup>. בנוסף, משפיעות הירידות בשווקים הפיננסיים על שווי של תיק ניירות הערך הסחירים של החברה. בתקופת הדוח ונכון ליום אישור הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי האשראי, כאמור, כמו גם בכל יתר התחייבויותיה הפיננסיות. בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה ולחברות הבנות בבעלותה המלאה נדל"ן להשקעה שאינו משועבד בשווי של כ-4.1 מיליארד ש"ח וכן יתרות מזומן וניירות ערך סחירים לא משועבדים בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח.

<sup>1</sup> ירידת שווי הבטוחות לרוב ניתנת לריפוי גם בדרך של הפקדת בטוחות נוספות או מזומן, בכפוף למגבלות הקבועות בהסכמי האשראי.



**מגפת הקורונה והמשבר הכלכלי הנלווה לה מאופיינים בהיותם אירוע מתגלגל**

להתארכות המשבר הכלכלי שהולידה מגיפת הקורונה קיימת השפעה שלילית משמעותית מתמשכת ומצטברת על ענף הנדל"ן הקמעונאי ועל פעילות הקבוצה, בין היתר בשל סיכון הסגירה החלקית או המלאה של מתחמי החברה המסחריים, ירידה בכמות המבקרים בנכסים, ירידה או שינוי 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. קצב התחסנות האוכלוסיה במדינות השונות, גילוי וריאנטים חדשים של הנגיף ורמת המלאים של החיסונים הינם משתנים בעלי השפעה מהותית על טיב המגמות התוארו בפיסקה זו ועל קצב התממשות. בנוסף, לכל אלה השפעה גם על פרויקטים של החברה הנמצאים בפיתוח, העלולים שלא להסתיים בעלויות ובלוחות הזמנים הצפויים.

נוכח אי הוודאות המלווה את משבר הקורונה והיותו אירוע מתגלגל הנמשך זמן רב, נכון למועד אישור הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את השפעתם המתמשכת והמצטברת של מגיפת הקורונה, המשבר הכלכלי הגלובלי והמשך התמיכה הממשלתית בשוכרים על כלל פעילות הקבוצה בשנת 2021. בנוסף, החברה אינה יכולה להעריך את השפעת התנודות בשוקי ההון, הריבית והמטבעות על ההון העצמי ועל התוצאות הכספיות העתידיות שלה. לגורמי הסיכון הנוגעים לפעילות החברה, ראו גם פרק גורמי הסיכון בדוח התקופתי.

יחד עם זאת, החברה מאמינה כי השפעתו המוכחת של החיסון נגד נגיף הקורונה וחלק מהוריאנטים שלו תביא לבלימה של השפעות שליליות על פעילות מתחמי החברה ואף לשיפור לכל הפחות החל מן המחצית השניה של שנת 2021. זאת, במיוחד על רקע ניסיון החברה וחברות הקבוצה כי בעת פתיחת המתחמים קצב חזרת המבקרים מהיר מאד.

בנוסף, מאמינה החברה, כי בשל אופי ואיכות נכסיה ופיזורם הגיאוגרפי בערים מרכזיות ברחבי העולם המאופיינות בצפיפות אוכלוסין ברמה סוציו-אקונומית גבוהה, המניבים לקבוצה תזרים יציב על פני השנים מתמהיל מגוון של שוכרים (כאשר השוכר הגדול של הקבוצה מהווה מתחת לכ- 1.7% מהכנסות הקבוצה על בסיס איחוד יחסי), בדגש על רשתות המספקות שירותים וצרכים חיוניים הנרכשים אף בעיתות משבר, כמו גם שוכרים בעלי דירוג השקעה בינלאומי, וכן בהתחשב ברמת המזילות 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 הארוך, בהם צפויה התממשות איום המשבר הכלכלי.

**הערכותיה של החברה בדבר השפעת מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי, 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, וככל שיתרחשו התפרצויות נוספות של מגיפת הקורונה או וריאנטים חדשים של הנגיף, עלולה להיות הרעה משמעותית בתוצאות העסקיות והכספיות של הקבוצה בפועל.**

**1.3. נכסי הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020**

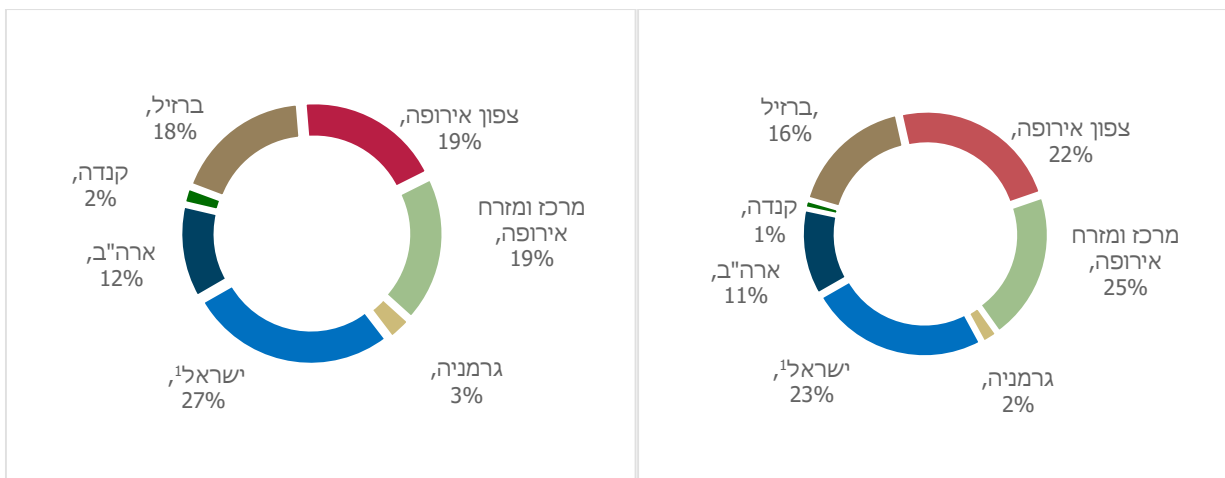
ימת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות	
16,967	1,193	-	1	40	48.9%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
9,935	780	-	-	25	69.3%	פולין, צ'כיה, סלובקיה ורוסיה	ATR
2,560	179	1	-	7	100%	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
3,654	168	-	-	12	100%	ישראל	ג'י ישראל
88	6	-	-	1	100%	בולגריה	
1,517	44	1	-	10	100%	ארה"ב	Gazit Horizons
201	18	-	-	1	100%	קנדה	גזית קנדה
362	24	-	-	1	100%	גרמניה	גזית גרמניה
<b>35,284</b>	<b>2,412</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>97</b>			סה"כ בספרי החברה
2,200	108	-	-	8			נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
<b>37,484</b>	<b>2,520</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.gazitglobe.com](http://www.gazitglobe.com) ובאתרי האינטרנט של החברות המוחזקות.

**1.4. להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 31 בדצמבר 2020:**

**שווי שוק**

**ערך בספרים**



<sup>1</sup> לרבות השקעות בבולגריה ומקדוניה באמצעות ג'י ישראל.

1.5. דגשים לשנת 2020 (להלן: "תקופת הדוח")

	ליום 31 בדצמבר	
	2019	2020
(מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה)		
יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)	49.2%	61.8%
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) <sup>1</sup>	50.0%	58.9%
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה <sup>2</sup>	8,191	5,562
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)	44.4	36.8
השווי הנכסי של החברה למניה EPRA NAV (בש"ח) <sup>3</sup>	48.2	42.5
EPRA NNNAV למניה (בש"ח) <sup>3</sup>	38.7	37.1

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2019	2020
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	2,752	2,406
NOI <sup>4</sup>	1,975	1,646
NOI ללא שינוי בשערי החליפין	1,891	1,646
NOI באיחוד יחסי <sup>5</sup>	1,301	1,100
NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין	1,228	1,100
תזרים מפעילות שוטפת למניה- סולו מורחב (ש"ח) <sup>6</sup>	2.26	2.46
FFO כלכלי <sup>7</sup>	600	469
FFO כלכלי מדולל למניה (בש"ח) <sup>7</sup>	3.24	2.81
FFO כלכלי בנטרול FCR ו-REG וללא שינוי בשערי החליפין	462	465
FFO כלכלי למניה בנטרול FCR ו-REG וללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח)	2.49	2.78
כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO המדולל למניה (באלפים)	185,714	167,414

-	2,052	1,134	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה <sup>8</sup>
-	1,479	492	מימוש נדל"ן להשקעה <sup>8</sup>
-	164	(1,534)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
-	655	(653)	רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה
-	3.50	(3.92)	רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)
-	910	397	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 נובעת בעיקר מהחלשות מטבעות פעילות הקבוצה לעומת הש"ח וכן מרכישה עצמית של מניות החברה.

<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 בהון 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 וה- FFO הכלכלי למניה נובעת מהמגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן הקבוצה פועלת בעקבות התפרצות מגיפת הקורונה.

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

**1.5. דגשים לשנת 2020 (המשך)**

- ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי חתומים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ- 4.4 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 1.5 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.1 מיליארד ש"ח). לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בהסכם מסגרת אשראי נוספת בסך של 180 מיליון ש"ח המגובה בנדל"ן בישראל.
- בתקופת הדוח גייסו חברות הקבוצה אגרות חוב בסך של כ- 3.2 מיליארד ש"ח (מתוכם סך של כ- 1.4 מיליארד ש"ח על ידי החברה).
- 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 2020 בכ- 962 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 הפיננסים) 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.

1.6. דגשים לרבעון הרביעי של שנת 2020 (להלן: "הרבעון")

שינוי	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		(מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה)
	2019	2020	
(10.0%)	670	603	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
(21.4%)	473	372	NOI
(21.4%)	473	372	NOI ללא שינוי בשערי החליפין
(22.3%)	314	244	NOI באיחוד יחסי <sup>1</sup>
(20.3%)	306	244	NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין
(30.9%)	0.94	0.65	תזרים מפעילות שוטפת למניה- סולו מורחב (ש"ח) <sup>2</sup>
(27.1%)	144	105	FFO כלכלי <sup>3</sup>
(10.3%)	0.78	0.70	FFO כלכלי למניה (בש"ח) <sup>3</sup>
(15.3%)	124	105	FFO כלכלי בנטרול FCR ו-REG וללא שינוי בשערי החליפין
4.5%	0.67	0.70	FFO כלכלי בנטרול FCR ו-REG למניה וללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח)
(17.9%)	184,883	151,719	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO המדולל למניה (באלפים)

-	485	424	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה <sup>4</sup>
-	24	81	מימוש נדל"ן להשקעה <sup>4</sup>
-	363	(664)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
-	222	(163)	רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	1.18	(1.09)	רווח נקי (הפסד) 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 וה- FFO הכלכלי למניה נובעת מהמגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן הקבוצה פועלת בעקבות התפרצות מגיפת הקורונה.

<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- 20 מליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות הגנה).

**1.7. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה ליום 31 בדצמבר 2020):**



<sup>1</sup> בחודש יולי 2020 התקבלה החלטת מיסוי המאשרת את המיזוג של חברת ג'י ישראל עם ולתוך החברה (כחברה קולטת) שהיה התנאי המתלה העיקרי לביצוע המיזוג בהתאם להחלטות הדירקטוריונים של החברות האמורות בחודש דצמבר 2018. החברות פועלות להשלמת המיזוג.

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 31 בדצמבר 2020:

שם החברה המוחזקת/איזור	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מליון ש"ח)	שווי שוק ליום 31.12.2020 (מליון ש"ח)
ATR	מניה (Euronext, VSX)	271.0	69.3	4,044	2,677
CTY	מניה (OMX)	87.0	48.9	3,473	2,722
ישראל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	3,438	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,569	-
קנדה <sup>1</sup>	נכסים מניבים	-	-	239	-
ארה"ב <sup>1</sup>	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	1,711	-
אירופה	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	88	-
<b>סך הכל נכסים</b>				<b>15,562</b>	

להלן יתרות כספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בנות פרטיות) (להלן: "סולו מורחב") ליום 31 בדצמבר 2020 (במיליוני ש"ח):

7,432	אגרות חוב
4,439	התחייבויות למוסדות פיננסיים
11,871	סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים (*)
401	התחייבויות כספיות אחרות
12,272	סה"כ התחייבויות כספיות
2,418	בניכוי נכסים כספיים <sup>2</sup>
234	בניכוי השקעות אחרות <sup>3</sup>
<b>9,620</b>	סה"כ התחייבויות, נטו <sup>4</sup>

להלן טבלת מועדי הפירעון של אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים (במיליוני ש"ח):

שנה	אגרות חוב	מוסדות פיננסיים	משכנתאות	סה"כ	%
2021	346	187 <sup>5</sup>	105	638	6
2022	723	918	22	1,663	14
2023	909	931	322	2,162	18
2024	994	637	56	1,687	14
2025	1,036	32	87	1,155	10
2026	1,076	32	15	1,123	9
2027	993	193	15	1,201	10
2028 ולאחריה	1,355	-	887	2,242	19
<b>סה"כ</b>	<b>7,432</b>	<b>2,930</b>	<b>1,509</b>	<b>11,871</b>	<b>100</b>

- 1 לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.
- 2 כולל מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.1 מיליארד ש"ח, נדל"ן המוחזק למכירה בסך של כ- 579 מיליון ש"ח ונגזרים פיננסיים בסך של כ- 337 מיליון ש"ח.
- 3 כולל בעיקר את ההשקעה ביחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות והשקעות אחרות.
- 4 לא כולל בעיקר עתודה למסים נדחים בסך של כ- 228 מיליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ- 178 מיליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.
- 5 כולל ניירות ערך מסחריים בסך של 168 מיליון ש"ח.

**2.2. תזרים מפעילות שוטפת - סולו מורחב:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2019	2020	
<b>מליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)</b>				
542	461	176	115	דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות*
398	391	114	63	EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX**
<b>940</b>	<b>852</b>	<b>290</b>	<b>178</b>	סך הכל הכנסות
(76)	(68)	(20)	(17)	הוצאות הנהלה וכלליות
(411)	(395)	(89)	(104)	הוצאות ריבית, נטו
(34)	23	(7)	41	מסים
<b>(521)</b>	<b>(440)</b>	<b>(116)</b>	<b>(80)</b>	סך הכל הוצאות
<b>419</b>	<b>412</b>	<b>174</b>	<b>98</b>	תזרים מפעילות שוטפת
<b>2.26</b>	<b>2.46</b>	<b>0.94</b>	<b>0.65</b>	תזרים מפעילות שוטפת למניה (ש"ח)

\* הרבעון המקביל אשתקד 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 השוטף בגין רבעון רביעי לשנת 2019.

\*\* כולל הוצאות הוניות בנכסים (CAPEX) בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 2020 ו-2019 וכ- 7 מליון 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 Earning"). 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-Economic Adjusted EPRA 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		לשנה שהסתיימה		
שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2018	2019	2020
(מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)				
222	(163)	(253)	655	(653)
(363)	663	(114)	(164)	1,533
1	(4)	51	(31)	21
143	(199)	921	(808)	161
13	9	(43)	49	57
-	-	(3)	345	-
16	(7)	(109)	408	(119)
-	17	4	1	21
184	4	222	236	35
(124)	(222)	(320)	(279)	(598)
<b>92</b>	<b>98</b>	<b>356</b>	<b>412</b>	<b>458</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) מירידה בשיעור החזקה בחברות מוחזקות מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים 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:

(1)	-	129	45	(38)
5	4	15	17	17
16	-	101	61	6
32	3	91	65	26

הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער פחת והפחתות חלק החברה ב- FFO הכלכלי של FCR (בשנת 2018 REG) התאמות אחרות<sup>1</sup>

<b>144</b>	<b>105</b>	<b>692</b>	<b>600</b>	<b>469</b>
<b>0.78</b>	<b>0.70</b>	<b>3.60</b>	<b>3.24</b>	<b>2.81</b>
<b>124</b>	<b>105</b>		<b>462</b>	<b>465</b>
<b>0.67</b>	<b>0.70</b>		<b>2.49</b>	<b>2.78</b>
<b>184,883</b>	<b>151,719</b>	<b>192,583</b>	<b>185,714</b>	<b>167,414</b>

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

**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>2</sup>**

הירידה ב- FFO הכלכלי וב- FFO הכלכלי למניה ברבעון ובתקופת הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובעת מהשפעותיה של מגיפת הקורונה, לרבות המגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן פועלת הקבוצה, לרבות סגירה חלקית או מלאה של מרכזים מסחריים. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לדוח.

- 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, הוצאות רה-ארגון חד פעמיות בחברות הקבוצה והוצאות שחר מבוסס מניות.
- מוצע משוקלל לתקופה.

**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 2020. 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 שוויה הנוכחי או העתידי או את שווי מניותיה.

לשנה שהסתיימה בדצמבר 31		ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2019	2020	
<b>מיליוני ש"ח</b>				
2,752	2,406	670	603	הכנסות מהשכרה
777	760	197	231	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,975	1,646	473	372	NOI לתקופה
(720)	(603)	(169)	(138)	הפחת חלק המיעוט ב- NOI
46	47	10	10	הוסף חלק החברה ב- NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת <sup>1</sup>
<b>1,301</b>	<b>1,090</b>	<b>314</b>	<b>244</b>	<b>NOI לתקופה – חלקה היחסי של הקבוצה</b>
-	199	-	82	<b>השפעת מגיפת הקורונה על ה- NOI<sup>2</sup></b>
<b>1,301</b>	<b>1,289</b>	<b>314</b>	<b>326</b>	<b>NOI לתקופה – חלקה היחסי של הקבוצה</b> <b>לרבות השפעת מגיפת הקורונה<sup>1</sup></b>
<b>1,301</b>	<b>1,289</b>	<b><sup>3</sup>1,256</b>	<b><sup>3</sup>1,304</b>	<b>NOI לשנה - חלקה היחסי של הקבוצה<sup>1</sup></b>

1 בתקופות בשנת 2019 לא כולל את חלקה של החברה ב- NOI של FCR.

2 על פי הערכות הנהלה.

3 מחושב כמכפלת ה- NOI לרבעון בארבע. מובהר כי אין בנתון זה בכדי להוות תחזית NOI שנתית. לפרטים אודות השפעת מגיפת הקורונה על ה- NOI ראו סעיפים 1.2 ו- 3.5 לדוח.

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 זכויות בנייה נוספות הקיימות בנכסים המניבים של הקבוצה.

**שווי נכסים מניבים באיחוד יחסי על פי ה- NOI לרבעון הרביעי של שנת 2020:**

<u>7.32%</u>	<u>6.50%</u>	<u>6.45%</u>	<u>6.25%</u>	<u>6.00%</u>	<u>5.75%</u>	<u>Cap Rate</u>
<u>שווי מניה</u> <u>ליום 31</u> <u>בדצמבר</u> <u>2020</u>		<u>הון עצמי</u> <u>למניה ליום</u> <u>31 בדצמבר</u> <u>2020</u>				
17,792	20,037	20,192	20,839	21,707	22,651	שווי נכסים מניבים (במיליוני ש"ח)*
20.97	35.8	36.8	41.1	46.8	53.1	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 2020 הסתכמו בכ- 2,378 מליון ש"ח. התחייבויות כספיות של הקבוצה בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכמו בכ- 16,997 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 ההוגן של נגזרים פיננסיים (למעט נגזרים פיננסיים המשמשים כהגנה מטבעית אשר בגינם מנוטרל הפער בין שוויים ההוגן לשווי הפנימי); ואת נתוני ה-EPRA NNAV שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי (EPRA NAV) בהתאמה לשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות, התאמות מסוימות לעתודה למסים נדחים בגין שערורך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשוויים ההוגן ולשווי ההוגן 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>2019</b>	<b>2020</b>
<b>מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)</b>	
8,191	5,562
941	890
(213)	7
<b>8,919</b>	<b>6,460</b>
<b>48.2</b>	<b>42.5</b>
8,919	6,460
(1,040)	74
(941)	(890)
213	(7)
<b>7,151</b>	<b>5,637</b>
<b>38.7</b>	<b>37.1</b>
<b>184,914</b>	<b>151,900</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>

התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נט<sup>2</sup>

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

**EPRA NNAV**

EPRA NAV

התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשוויין ההוגן התאמות אחרות לעתודה למסים נדחים 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 ההוגן 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 2020 הסתכמו השקעות החברה והחברות המאוחדות שלה ברכישה ופיתוח של נכסים חדשים, וכן בשיפוץ, הרחבה ובניה של נכסים מניבים קיימים, בסך של כ- 1,134 מיליון ש"ח. השפעת השקעות אלו על תוצאות הפעילות של החברה והחברות המאוחדות שלה תתבטא במלואה במהלך שנת 2021 ואילך.

**פעילות במקרקעין**

(1) בשנת 2020 רכשו החברה והחברות המאוחדות שלה 9 נכסים מניבים בשטח של כ- 94 אלפי מ"ר וקרקעות לפיתוח עתידי, בהשקעה כוללת של כ- 834 מיליון ש"ח. כמו כן, פיתחו החברה והחברות המאוחדות שלה נכסים חדשים ושיפצו נכסים קיימים, בהשקעה כוללת של כ- 300 מיליון ש"ח. בנוסף, בשנת 2020 החברה והחברות המאוחדות שלה מימשו נכסים שאינם נכסי ליבה בהיקף של כ- 0.5 מיליארד ש"ח.

**נתונים תפעוליים עיקריים (2)**

יחס חוב נטו לסך מאזן	שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים מניבים <sup>1</sup>	
	31.12.2019	31.12.2020			
N\A	98.8%	97.7%	159	12	ג'י ישראל
N\A	98.7%	97.0%	179	7	גזית ברזיל
N\A	89.9%	90.7%	58	11	Gazit Horizons
46.9%	95.5%	93.6%	1,240	41	CTY
38.6%	97.0%	92.3%	809	26	ATR

תזרים נטו מנכסים (מליון)		שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים <sup>2</sup>	ממוצע דמי שכירות בסיסיים חודשיים למ"ר		
Q4.2019	Q4.2020		31.12.2019	31.12.2020	
41.8 ש"ח	20.7 ש"ח	(18.0%)	109.3 ש"ח	108.4 ש"ח	ג'י ישראל
R\$ 54.1	R\$ 23.2	(33.4%)	R\$ 75	R\$ 65.3	גזית ברזיל
\$ 4.2	\$ 3.7	(3.4%)	\$ 47.2	\$ 50.4	Gazit Horizons
€ 53.50	€ 49.90	(5.9%)	€ 23.3	€ 22.1	CTY
€ 40.90	€ 30.20	(15.4%)	€ 15.3	€ 13	ATR

<sup>1</sup> כולל נכסים בשליטה משותפת.

<sup>2</sup> שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים בשנת 2020 לעומת שנת 2019.

**נתוני נכסים בפיתוח, בפיתוח מחדש והרחבה** (3)

נכסים בפיתוח				
שם החברה	מס' נכסים	סך השקעה עד ליום 31 בדצמבר 2020		שטח (אלפי מ"ר)
		עלות להשלמה (מיליוני ש"ח)	עלות להשלמה (מיליוני ש"ח)	
CTY	1	973	1 <sup>1</sup>	44
	<b>1</b>	<b>973</b>	<b>-</b>	<b>44</b>

<sup>1</sup> עלויות הפרוייקט ייקבעו לאחר החלטת CTY בדבר מימוש הזכויות למגורים.

**נכסים בפיתוח מחדש והרחבה**

נכסים בפיתוח מחדש והרחבה				
שם החברה	מס' נכסים	סך השקעה עד ליום 31 בדצמבר 2020		שטח (אלפי מ"ר)
		עלות להשלמה (מיליוני ש"ח)	עלות להשלמה (מיליוני ש"ח)	
ATR	1	422	24	21
ג'י ישראל	1	13	15	2
	<b>2</b>	<b>435</b>	<b>39</b>	<b>23</b>

**השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה** (4)

פעילות הקבוצה מושפעת גם מהסביבה המאקרו כלכלית (בין היתר, גידול/קיטון באוכלוסייה, 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. 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/ Negative	Baa3/ Negative	<sup>2</sup> iAa3/ Negative	Moody's
-	BBB-/ Negative	<sup>2</sup> iIAA-/ Negative	S&P
BBB/ Stable	BBB-/ Stable	-	Fitch

1. לחברה דירוג מנפיק לזמן קצר של '+iIA-1' ו-'P-1' על ידי S&P Maalot ומידרוג, בהתאמה.  
2. אגרות חוב (סדרה טו') של החברה, המובטחות בשעבוד, מדורגות על ידי S&P Maalot ומידרוג ברמת דירוג iIAA ו-Aa2.ii, בהתאמה.

**3.2 אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח**

- א. לפרטים בדבר התפרצות מגיפת הקורונה והשפעתה על פעילות החברה, ראה סעיף 1.2 לעיל.
- ב. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי החברה, בדרך של הנפקת אגרות חוב חדשות (סדרה יד') והרחבת הסדרה בהיקף כולל של כ- 930 מליון ש"ח, ראה באור 19ב'2 לדוחות הכספיים.
- ג. בתקופת הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של כ- 33.2 מיליון מניות החברה בתמורה לכ- 633 מיליון ש"ח (לרבות רכישה עצמית של כ- 20 מיליון מניות החברה בדרך של הצעת רכש בתמורה לכ- 346 ש"ח).
- ד. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה יא') בהיקף של כ- 262 מיליון ש"ח, ראה באור 19ב'5 לדוחות הכספיים.
- ה. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי החברה, בדרך של הנפקת אגרות חוב חדשות (סדרה טו') המובטחות בשעבוד בהיקף של כ- 324 מיליון ש"ח, ראה באור 19ב'2 לדוחות הכספיים.

- ו. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של כ- 373 מיליון ש"ח, ראה באור 19ב'6 לדוחות הכספיים.
- ז. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי CTY, בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב בהיקף של כ- 200 מיליון אירו, ראה באור 19ג'2 לדוחות הכספיים.
- ח. ביום 26 במאי 2020 חברת הדירוג Fitch דירגה לראשונה את CTY ברמת דירוג BBB- עם אופק דירוג יציב.
- ט. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי ATR, בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב בהיקף של כ- 200 מיליון אירו, ראה באור 19ד'2 לדוחות הכספיים.
- י. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב על ידי ATR בהיקף של כ- 218 מיליון אירו, ראה באור 19ד'3 לדוחות הכספיים.
- יא. לפרטים בדבר רכישת מניות ATR על ידי החברה בהיקף של כ- 335 מיליון ש"ח, ראה באור 5'8 לדוחות הכספיים.
- יב. לפרטים בדבר קבלת אישור רשות המסים למיזוג של החברה עם ג'י ישראל, ראה באור 23טז' לדוחות הכספיים.
- יג. ביום 19 ביולי 2020 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה ברמת דירוג 'iIAA-1' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, אישרה S&P Maalot את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג 'iIAA-1+'. בנוסף, בחודש אוקטובר 2020 דירגה חברת הדירוג S&P Maalot את אגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד נדל"ן בישראל ברמת דירוג 'iIAA'.
- יד. ביום 27 ביולי 2020 אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור ברמת דירוג Aa3.il עם אופק דירוג שלילי. בנוסף, אישרה מידרוג את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג 'P-1.il'. כמו כן, אישרה S&P Maalot את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג 'iIAA-1+'. בנוסף, בחודש אוקטובר 2020 דירגה חברת הדירוג מידרוג את אגרות החוב (סדרה טו') של החברה, המובטחת בשעבוד נדל"ן בישראל, ברמת דירוג 'Aa2.il'.
- טו. בחודש מאי 2020 מונה מר אורן הוד כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל תפעול של החברה. במסגרת תפקידו ירכז מר הוד את הפעילות התפעולית של הקבוצה בדגש על אירופה וישראל. לפרטים נוספים ראה תקנה 26א' לפרק ד'- פרטים נוספים אודות החברה.
- טז. בתקופת הדוח מכרה החברה את יתרת ההשקעה ב- FCR בתמורה לכ- 771 מיליון ש"ח.

### 3.3 מדיניות חלוקת דיבידנד

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

במסגרת פעולות הרחבה לחיזוק מבנה ההון שלה בחודש אוגוסט 2020 עדכנה החברה את מדיניות הדיבידנד הרבעוני מ- 0.43 ש"ח למניה ל- 0.30 ש"ח למניה, וזאת לתקופה שתחילתה בדיבידנד המוכרז במועד אישור הדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2020 ועד (וכולל) הדיבידנד שיוכרז במועד אישור הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2021 (ובסך הכל חלוקת דיבידנד בגין חמישה רבעונים רצופים).

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. החברה בוחנת מעת לעת את יישום מדיניות הדיבידנד שלה בהתאם לסביבה הכלכלית בה היא פועלת.

**3.4. מצב כספי**

**נכסים שוטפים**

יתרת הנכסים השוטפים ליום 31 בדצמבר 2020 הינה כ- 3.3 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. השינוי בנכסים השוטפים נובע בירידה במזומן ושווי מזומן אשר שימשו לפרעון התחייבויות הקבוצה, הירידה האמורה קוזה מגידול בנכסים המוחזקים למכירה.

**השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני**

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכמה לכ- 1.4 מיליארד ש"ח לעומת כ- 1.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני כוללת את יתרת השקעות בספרי ATR, CTY, Gazit Horizons ו-Gazit Canada בנדל"ן להשקעה באמצעות עסקאות משותפות.

**נכסים פיננסיים לא שוטפים**

יתרת הנכסים הפיננסיים הלא שוטפים ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכמה לכ- 145 מיליון ש"ח לעומת כ- 853 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הקיטון ביתרת הנכסים הפיננסיים לזמן ארוך נובע בעיקר ממכירת יתרת החזקה במניות FCR ברבעון הראשון של שנת 2020.

**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 נלקחת 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 2020 הסתכמה היתרה כאמור בכ- 359 מיליון ש"ח לעומת כ- 318 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. לפרטים אודות התאמת הנגזרים הפיננסיים (עסקאות מטבע) לאור התנודתיות החדה בשערי המט"ח בעקבות מגיפת הקורונה ראו סעיף 4.4 להלן.

**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 2020 הסתכמה בכ- 35.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 36.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.

הקיטון ביתרות אלו בתקופת הדוח נובע בעיקר מהתאמת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ- 1,534 מיליון ש"ח וממכירת נדל"ן להשקעה שאינו בליבת העסקים של החברה בתמורה של כ- 0.5 מיליארד ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרכישת נכסים מניבים, פיתוח נכסים חדשים ושיפוץ נכסים קיימים בעלות כוללת של כ- 1.1 מיליארד ש"ח.

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

	צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב
31 בדצמבר 2020	5.6	6.8	6.5	6.8	4.6
31 בדצמבר 2019	5.4	6.6	6.6	6.8	4.8



**נכסים בלתי מוחשיים, נטו**

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 31 בדצמבר 2020 הינה כ- 602 מיליון ש"ח לעומת כ- 622 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים כוללת בעיקר מוניטין המיוחס לנכסים בנורבגיה המוחזקים על ידי CTY בסך של כ- 556 מיליון ש"ח.

**התחייבויות שוטפות**

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2020 הינה כ- 3.1 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. היתרה כוללת בעיקר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך בסכום של כ- 2.0 מיליארד ש"ח בדומה לכ- 2.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הקיטון בהתחייבויות השוטפות נובע בעיקר מקיטון במסים שוטפים לשלם בעקבות מכירת מניות FCR בשנת 2019.

**התחייבויות לא שוטפות**

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכמה בכ- 24.8 מיליארד ש"ח לעומת כ- 22.7 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הגידול בהתחייבויות הלא שוטפות נובע בעיקר מגידול בהתחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים ומהנפקות אגרות חוב על ידי חברות הקבוצה לפעילותה השוטפת של החברה (לרבות השקעה בנכסים ורכישת מניות חברות הקבוצה).

**הון המיוחס לבעלי מניות החברה**

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכם בכ- 5,562 מיליון ש"ח לעומת כ- 8,191 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הקיטון נובע מקיטון בסעיף קרנות הון בסך של כ- 1,079 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ), מרכישת מניות באוצר בסך של כ- 633 מיליון ש"ח מדיבידנד שהוכרז בסך של כ- 264 מיליון ש"ח ומהפסד המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ- 653 מיליון ש"ח.

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכם בכ- 36.8 ש"ח למניה לעומת כ- 44.4 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2019, וזאת לאחר חלוקת דיבידנד של 1.59 ש"ח למניה בתקופת הדוח.

**זכויות שאינן מקנות שליטה**

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכמה בכ- 7.0 מיליארד ש"ח לעומת כ- 8.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. היתרה כוללת בעיקר את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של CTY בשיעור של כ- 51.1% מהונה של CTY וכן את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של ATR בשיעור של כ- 30.7% מהונה של ATR.

הקיטון ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופת הדוח נובע בעיקר מחלקם של בעלי המניות האחרים בהפסד הכולל של החברות המאוחדות בסך של כ- 0.2 מיליארד ש"ח, מחלקם של בעלי המניות האחרים מדיבידנדים שהכריזו החברות המאוחדות בסך של כ- 0.3 מיליארד ש"ח ומרכישת מניות חברות מאוחדות מהזכויות שאינן מקנות שליטה בהיקף של כ- 0.6 מיליארד ש"ח.

3.5 תוצאות הפעילות

א. להלן תוצאות הפעילות לשנים 2018-2020:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
<b>מיליוני ש"ח</b> <b>(למעט נתוני רווח נקי למניה)</b>			
2,840	2,752	2,406	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
844	777	760	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,996	1,975	1,646	הכנסה תפעולית, נטו
114	164	(1,534)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(375)	(360)	(352)	הוצאות הנהלה וכלליות
13	35	18	הכנסות אחרות
(126)	(413)	(36)	הוצאות אחרות
389	37	(78)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת המאזני, נטו
2,011	1,438	(336)	רווח (הפסד) תפעולי
(2,262)	(1,118)	(806)	הוצאות מימון
140	963	109	הכנסות מימון
(111)	1,283	(1,033)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(64)	467	(147)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(47)	816	(886)	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
(47)	816	(886)	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:			
(253)	655	(653)	בעלי מניות החברה
206	161	(233)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(47)	816	(886)	
<b>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</b>			
(1.31)	3.52	(3.91)	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
(1.32)	3.50	(3.92)	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

**להלן דוח על הרווח הכולל לשנים 2018-2020:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מיליוני ש"ח			
(47)	816	(886)	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)	(74)	
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>
189	(2,055)	(1,175)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(10)	(45)	(41)	הפסדים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
-	73	-	מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני
123	(2,066)	(1,290)	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר
76	(1,250)	(2,176)	סך הכל רווח (הפסד) כולל
			מיוחס ל:
(338)	(653)	(1,974)	בעלי מניות החברה
414	(597)	(202)	זכויות שאינן מקנות שליטה
76	(1,250)	(2,176)	

**ב. ניתוח תוצאות הפעילות לשנת 2020****הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות**

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות קטנו בשנת 2020 בכ- 9.5% לעומת שנת 2019. הקיטון נובע בעיקר מההגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן החברה פועלת בעקבות מגיפת הקורונה (ראה סעיף 1.2 לעיל) וממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך תקופת הדוח.

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בשנת 2020 קטנו בכ- 12.6% לכ- 2,406 מליון ש"ח, לעומת כ- 2,752 מליון ש"ח בשנת 2019.

**הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות**

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות בשנת 2020 הסתכמו בכ- 760 מליון ש"ח המהווים כ- 31.6% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ- 777 מליון ש"ח המהווים כ- 28.2% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות בשנת 2019. הקיטון בהוצאות הפעלת הנכסים להשכרה ואחרות נובע מצמצום הוצאות ניהול הנכסים ומהסיבות המתוארות בסעיף הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות. הקיטון האמור קוזז מגידול בהוצאות חובות מסופקים.

**הכנסה תפעולית נטו (NOI)**

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו קטנה בשנת 2020 בכ- 13.0% לעומת שנת 2019. הקיטון בהכנסה תפעולית נטו נובע בעיקר מההגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן החברה פועלת בעקבות מגיפת הקורונה (ראה סעיף 1.2 לעיל) וממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך תקופת הדוח.

ההכנסה התפעולית נטו בשנת 2020 קטנה בכ- 16.7% לכ- 1,646 מליון ש"ח (כ- 68.4% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות), לעומת כ- 1,975 מליון ש"ח (כ- 71.8% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות) בשנת 2019.

**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 בשנת 2020 בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ- 1,534 מליון ש"ח, לעומת עליית ערך בסך של כ- 164 מליון ש"ח בשנת 2019. עיקר הירידה בשווי ההוגן הינה מהחברות ATR ו- CTY והיא נובעת בעיקר מעלייה בשיעור ההיוון של תזרימי המזומנים בעקבות מגיפת הקורונה.

**הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2020 הסתכמו בכ- 352 מליון ש"ח (כ- 14.6% מסך ההכנסות), לעומת כ- 360 מליון ש"ח (בשנת 2019 כ- 13.1% 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 2020 הסתכמו בכ- 61 מליון ש"ח לעומת כ- 76 מליון ש"ח בשנת 2019.

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

בשנת 2020 הסתכם הסעיף בהפסד של כ- 78 מליון ש"ח (בשנת 2019 נרשם רווח של כ- 37 מליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק החברה בהפסדי חברות כלולות, נטו של ATR, CTY, Gazit Horizons וגזית קנדה (Gazit Tripllle) הנובעים בעיקר מהפסד משערוך נדל"ן להשקעה (מהסיבות המפורטות לעיל).

**הוצאות מימון**

הוצאות המימון בשנת 2020 הסתכמו בכ- 806 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,118 מיליון ש"ח בשנת 2019. הקיטון בהוצאות המימון בשנת 2020 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפסד מפרדיון מוקדם של חוב נושא ריבית ומכשירים פיננסיים בסך של כ- 236 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד לעומת הפסד של כ- 31 מיליון ש"ח בשנת 2020, מקיטון בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ- 63 מיליון ש"ח, בגין חוב הצמוד למדד המחירים לצרכן אשר ירד בשיעור של כ- 0.6% בשנת 2020 לעומת עלייה של כ- 0.3% בשנת 2019 ומקיטון בהוצאות ריבית בסך של כ- 92 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- 3.30% לעומת כ- 3.41% ליום 31 בדצמבר 2019.

**הכנסות מימון**

הכנסות המימון בשנת 2020 הסתכמו בכ- 109 מיליון ש"ח לעומת כ- 963 מיליון ש"ח בשנת 2019. הכנסות המימון בשנת 2020 כוללות בעיקר רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 36 מיליון ש"ח לעומת רווח משערוך בסך של כ- 808 מיליון ש"ח בשנת 2019, הכנסות מרווח ממימוש ניירות ערך ומדיבידנד בסך של כ- 39 מיליון ש"ח (בשנת 2019 הכנסות בסך של כ- 80 מיליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ- 34 מיליון ש"ח (בשנת 2019 הכנסות בסך של כ- 60 מיליון ש"ח).

**מסים על ההכנסה (הטבת מס)**

הכנסות מסים בשנת 2020 הסתכמו בכ- 147 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים בסך של כ- 467 מיליון ש"ח בשנת 2019. הכנסות מסים בשנת 2020 כוללות בעיקר הכנסות מסים נדחים בסך של כ- 135 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים וכן משינוי מבני בקבוצה ומהפסדים לצרכי מס (בשנת 2019 הוצאות מסים נדחים נטו בסך של כ- 72 מיליון ש"ח הנובעים מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). בשנת 2020 נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 89 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 403 מיליון ש"ח (בעיקר בגין מכירת מניות FCR) בשנת 2019. כמו כן, בשנת 2020 נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 101 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 8 מיליון ש"ח בשנת 2019.

**ג. להלן תוצאות הפעילות לשנת 2020 על בסיס רבעוני**

שנת 2020	רבעון 4 2020	רבעון 3 2020	רבעון 2 2020	רבעון 1 2020	רבעון 4 2019	
2,406	<b>603</b>	611	561	631	<b>670</b>	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
760	<b>231</b>	185	158	186	<b>197</b>	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,646	<b>372</b>	426	403	445	<b>473</b>	הכנסה תפעולית, נטו
(1,534)	<b>(664)</b>	(142)	(485)	(243)	<b>363</b>	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(352)	<b>(110)</b>	(85)	(77)	(80)	<b>(94)</b>	הוצאות הנהלה וכלליות
18	<b>6</b>	3	2	7	<b>1</b>	הכנסות אחרות
(36)	<b>(2)</b>	(5)	(21)	(8)	<b>(41)</b>	הוצאות אחרות
(78)	<b>(18)</b>	(12)	(18)	(30)	<b>(16)</b>	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(336)	<b>(416)</b>	185	(196)	91	<b>686</b>	רווח (הפסד) תפעולי
(806)	<b>(196)</b>	(271)	(207)	(691)	<b>(492)</b>	הוצאות מימון
109	<b>251</b>	201	168	48	<b>36</b>	הכנסות מימון
(1,033)	<b>(361)</b>	115	(235)	(552)	<b>230</b>	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(147)	<b>(56)</b>	67	(216)	58	<b>33</b>	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(886)	<b>(305)</b>	48	(19)	(610)	<b>197</b>	רווח נקי (הפסד)
(653)	<b>(163)</b>	23	105	(618)	<b>222</b>	מיוחס ל: בעלי מניות החברה
(233)	<b>(142)</b>	25	(124)	8	<b>(25)</b>	זכויות שאינן מקנות שליטה
(886)	<b>(305)</b>	48	(19)	(610)	<b>197</b>	

**להלן הרווח הכולל לשנת 2020 על בסיס רבעוני**

שנת 2020	רבעון 4 2020	רבעון 3 2020	רבעון 2 2020	רבעון 1 2020	רבעון 4 2019	
מיליוני ש"ח						
(886)	<b>(305)</b>	48	(19)	(610)	<b>197</b>	רווח נקי (הפסד)
						רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
						<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
(74)	<b>1</b>	(12)	(5)	(58)	<b>(60)</b>	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
						<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>
(1,175)	<b>(5)</b>	116	(19)	(1,267)	<b>378</b>	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(41)	<b>11</b>	(1)	(11)	(40)	<b>23</b>	רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(1,290)	<b>7</b>	103	(35)	(1,365)	<b>341</b>	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר
(2,176)	<b>(298)</b>	151	(54)	(1,975)	<b>538</b>	סך הכל רווח (הפסד) כולל
						מיוחס ל:
(1,974)	<b>(140)</b>	(94)	(3)	(1,737)	<b>406</b>	בעלי מניות החברה
(202)	<b>(158)</b>	245	(51)	(238)	<b>132</b>	זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,176)	<b>(298)</b>	151	(54)	(1,975)	<b>538</b>	

**ד. ניתוח תוצאות הפעילות לרבעון הרביעי של שנת 2020****הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות**

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות קטנו ברבעון בכ- 10.6% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מההגבלות שהטילו ממשלות במדינות בהן החברה פועלת בעקבות מגיפת הקורונה (ראה סעיף 1.2 לעיל) וממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים. ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ- 10.0% לכ- 603 מליון ש"ח, לעומת כ- 670 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות**

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות ברבעון הסתכמו בכ- 231 מליון ש"ח המהווים כ- 38.3% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ- 197 מליון ש"ח המהווים כ- 29.4% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות נובעת בעיקר מהוצאות חובות מסופקים.

**הכנסה תפעולית נטו (NOI)**

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו קטנה ברבעון בכ- 21.4%, לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהכנסה תפעולית נטו נובע בעיקר מההגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן פועלת הקבוצה בעקבות מגיפת הקורונה (ראה סעיף 1.2 לעיל) וממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך תקופת הדוח.

ההכנסה התפעולית נטו ברבעון קטנה בכ- 21.4% לכ- 372 מליון ש"ח (כ- 61.7% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות), לעומת כ- 473 מליון ש"ח (כ- 70.6% 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 בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום ברוטו בסך של כ- 664 מליון ש"ח, לעומת עליית ערך בסך של כ- 363 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הירידה בשווי ההוגן הינה מהחברות ATR ו- CTY והיא נובעת בעיקר מעלייה בשיעור ההיוון של תזרימי המזומנים בעקבות מגיפת הקורונה.

**הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ- 110 מליון ש"ח (כ- 18.2% מסך ההכנסות), לעומת כ- 94 מליון ש"ח (כ- 14.0% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד.

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

ברבעון הסתכם הסעיף בהפסד של כ- 18 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם הפסד של כ- 16 מליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו של CTY, Gazit Horizons, ATR וגזית קנדה (Gazit Tripllle) הנובעים בעיקר מהפסד משערוך נדל"ן להשקעה (מהסיבות המפורטות לעיל).

**הוצאות מימון**

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 196 מליון ש"ח לעומת כ- 492 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון נובע בעיקר מהפסד משערוך נגזרים פיננסיים ברבעון המקביל אשתקד בסך של כ- 124 מליון ש"ח לעומת רווח של כ- 57 מליון ש"ח משערוך נגזרים פיננסיים שנרשם ברבעון ומהפסד מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית ומכשירים פיננסיים ברבעון המקביל אשתקד בסך של כ- 182 מליון ש"ח.



**הכנסות מימון**

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 251 מליון ש"ח לעומת כ- 36 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר רווח משערוך נגזרים בסך של כ- 57 מליון ש"ח, הכנסות מרווח משערוך ומימוש ניירות ערך ומדיבידנד בסך של כ- 167 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 11 מליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ- 9 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 16 מליון ש"ח).

**מסים על ההכנסה (הטבת מס)**

הכנסות המסים ברבעון הסתכמו בכ- 56 מליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ- 33 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות מסים ברבעון כוללות בעיקר הכנסות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 11 מליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 88 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ברבעון נרשמו הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 58 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 הכנסות מסים נדחים נטו בסך של כ- 65 מליון ש"ח). כמו כן, ברבעון נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 103 מליון ש"ח לעומת הוצאות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 10 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**3.6. נזילות ומקורות מימון**

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

מקורות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, גיוסי אגרות חוב, אגרות חוב היברידיות, 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 2020 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות השקעות לזמן קצר, בכ- 1.6 מיליארד ש"ח. בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה ולחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים<sup>1</sup> לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ- 2.8 מיליארד ש"ח.

**סך הכל ליום 31 בדצמבר 2020 לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה עומדים קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים<sup>1</sup> לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסכום של כ- 4.4 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 1.5 מיליארד ש"ח הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.1 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה של החברה).**

כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ- 27.1 מיליארד ש"ח (כ- 76.7% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

**לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה נדל"ן שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי של כ- 4.1 מיליארד ש"ח (כ- 49% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח)**

**3.7. תזרים מזומנים**

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם בשנת 2020 בכ- 397 מיליון ש"ח לעומת כ- 910 מיליון ש"ח בשנת 2019.

בשנת 2020 החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות קבלת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 588 מיליון ש"ח ובאמצעות מימוש השקעות בנכסים פיננסיים בסך נטו של כ- 201 מיליון ש"ח ובאמצעות הנפקת אגרות חוב בסכום נטו של כ- 642 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לרכישת נדל"ן להשקעה ופיתוח נכסים חדשים בסכום נטו של כ- 642 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי החברה והחברות המאוחדות שלה בסך של כ- 619 מיליון ש"ח, לרכישת מניות באוצר בסך של כ- 633 מיליון ש"ח, לרכישת מניות חברות הקבוצה בסך של כ- 347 מיליון ש"ח ולהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות בסך של כ- 42 מיליון ש"ח.

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

**3.8. תוכנית רכישה**

- א. ביום 21 במרס 2021 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף תכנית קודמת), בהיקף של עד 450 מליון ש"ח ע.ג., ביחס לכל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2022. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. תוכנית זאת הינה חלף תוכנית קודמת מיום 15 במרס 2020 בהיקף של עד 750 מליון ש"ח ע.ג., שהייתה בתוקף עד ליום 31 במרס 2021, ומכוחה רכשה אגרות חוב בהיקף של כ- 223 מליון ש"ח ע.ג. בתמורה לכ- 236 מליון ש"ח.
- ב. ביום 21 במרס 2021 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של מניות החברה, בהיקף של עד 250 מליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 במרס 2022. 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. תוכנית זאת הינה חלף תוכנית קודמת מיום 26 במאי 2020 בהיקף של עד 400 מליון ש"ח, שהייתה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020, ומכוחה רכשה החברה כ- 8.7 מליון מניות בהיקף של כ- 174 מיליון ש"ח (לא כולל רכישת 20 מיליון מניות בדרך של הצעת רכש בתמורה לכ- 346 מיליון ש"ח).

## 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 מזילות, סיכון מטבע, סיכונים ריבית ואינפלציה, סיכון שווי הוגן, סיכונים אשראי וסיכון מחיר. לפירוט 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. **סיכונים מזילות:** לחברה מדיניות של שמירה על רמת מזילות 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 מזילות אפשריים ולבחון את גישות 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.

**סיכונים מטבע:** ככלל, מדיניות החברה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות, באמצעות התקשרות מעת לעת בעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. יחד עם זאת, לאור שינוי בתמהיל הנכסים של הקבוצה וגידול בחשיפה המטבעית לאירו, בשנת 2019 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע הגנות נוספות לחשיפה 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.

בנוסף, עם פרוץ מגיפת הקורונה, חלו תנודות קיצוניות בשערי מטבעות הפעילות, בעקבותיהם פעלה הנהלת החברה באופן מיידי לצמצום החשיפה התזרימית המושפעת מהשווי ההוגן של הנגזרים הפיננסיים האמורים (הנובעת מהסכמי CSA שהחברה צד להם, כמפורט בסעיף 3.4 לעיל) ונוהגת כך גם נכון למועד פרסום דוח זה. פעולות אלו הביאו לגידול בחשיפה של ההון העצמי לאירו ולדולר (כמפורט בנספח א' לדוח הדירקטוריון).

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 2020, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

ב. **סיכונים ריבית ואינפלציה:** לחברה התחייבויות בשקל צמודות למדד ומכאן קיימת חשיפה לשינויים במדד. חשיפה זו מצומצמת יותר בכלכלות בהן נהוג להצמיד את 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.

ג. **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.

ד. **סיכונים אשראי:** נכון ליום 31 בדצמבר 2020, 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 התחשבנות שבועית ומעל רף כספי קבוע מראש מועבר מזומן כבטוחה כנגד שווי המכשירים הפיננסיים הנגזרים, וזאת על מנת לצמצם את החשיפה לסיכונים אשראי. ליום 31 בדצמבר 2020, יתרת הפקדות הבנקים לחברה הינה כ- 354 מליון ש"ח (במטבעות דולר ארה"ב/אירו) המהווים בטוחה.

ה. **סיכון מחיר:** נכון ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים אשר בגינן החברה חשופה לסיכון בגין התנודתיות 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 2020 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 2020 ועד ליום 31 בדצמבר 2020 תוסף הש"ח כנגד הדולר האמריקאי, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי בשיעור של כ- 7.0%, כ- 28.0% וכ- 5.0%, בהתאמה ופחת הש"ח כנגד האירו בשיעור של כ- 1.7%. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 31 בדצמבר 2020, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 31 בדצמבר 2020 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, פחת הש"ח כנגד הדולר האמריקאי והדולר הקנדי בשיעור של כ- 2.3% וכ- 4.6%, בהתאמה ותוסף הש"ח כנגד האירו והריאל הברזילאי בשיעור של כ- 0.5% וכ- 3.0%, בהתאמה.

בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2020 ועד ליום 31 בדצמבר 2020 ירד מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ- 0.6%. בנוסף, החל מיום 31 בדצמבר 2020 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ- 0.1%.

#### 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 סיכוני השוק מדי רבעון בדוח הדירקטוריון (ובאותו אופן, שינוי המדיניות בנדון, אם וככל שתהיה בעתיד, ידרוש את אישור הדירקטוריון). כמו כן, מעת לעת, מקיים הדירקטוריון ישיבות נפרדות בהן הוא דן בסיכוני השוק של החברה בכללותה ובדרכי הטיפול בהם.

4.6. בתקופה שמיום 1 בינואר 2020 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, האחראים על נושא דיווח וניהול סיכוני שוק בחברה (מנכ"ל החברה ומשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה) קיימו ומקיימים דיונים שוטפים על בסיס שבועי בנושא החשיפה לסיכוני 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 2019, ליום 31 במרס 2020, ליום 30 ביוני 2020, ליום 30 בספטמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2020.

## 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 2020 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 2020 הייתה שנת הפעילות העשירית של המיזם. בשנה זו השקיעה החברה כ- 2.2 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 לחקר נדל"ן - החברה הקימה ותומכת במכון מחקר בתחום הנדל"ן שהוקם במרכז הבינתחומי הרצליה.

בשנת 2020 סיים המחזור השלישי של התמחות הנדל"ן בתכנית ה-MBA את לימודיו, המחזור הרביעי השלים את שנת הלימודים הראשונה והמחזור החמישי החל את לימודיו. בשנה זו קיים המכון שורת אירועים מקוונים והמשיך בפרסום מדד רבעוני למחירי הדיירות. החברה התחייבה לתרומה למרכז הבינתחומי עבור מכון גזית-גלוב לחקר נדל"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 העמותה 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 "העמותה לקידום החינוך בת"א-יפו".

**סך תרומות החברה והחברות המאוחדות הפרטיות שלה בשנת 2020 הסתכמו לכ- 4.0 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 פנימי מוסמך ושותף בחברת פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ.

**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 2020 מבוססת על סקר סיכונים מחודש דצמבר 2019. 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 2020 על ידי המבקר הפנימי:**

בתקופת הדוח המבקר הפנימי בחן עסקאות מהותיות, לרבות עסקאות עם בעלי עניין ובעלי שליטה כהגדרתן בחוק החברות. בנוסף, ביצע ביקורת מלווה להליך המיזוג בין החברה ובגין ג'י ישראל.

**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 2020 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. למיטב ידיעת החברה בחברות CTY ו-ATR 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 דיונים תקופתיים עם המבקרים הפנימיים בחברות כאמור, וזאת כחלק מבחינה כללית לגבי קיומם של תהליכי ביקורת פנים נאותים בחברות אלו, לרבות בחינת קיומה של תוכנית עבודה שנתית ורב שנתית ומידת השלמתה, ביצוע סקר סיכונים, דיווח אודות ממצאי דוחות הביקורת לאורגנים המוסמכים ובקרה אחר יישום המלצות.

**היקף העסקת המבקר הפנימי:**

היקף העסקתו של המבקר הפנימי משתנה על פי תוכנית הביקורת השנתית. בשנת 2020 בוצעה פעילות ביקורת בהיקף עבודה של כ- 1,850 שעות, על פי החלוקה המוצגת בטבלה שלהלן.

**שעות עבודה**

כ- 1,070 שעות

כ- 780 שעות

**כ- 1,850 שעות**

ביקורת פנימית בישראל

ביקורת פנימית בחברות בנות פרטיות של החברה מחוץ לישראל

**סה"כ**

היקף שעות עבודת המבקר נקבע על כ- 1,850 שעות בהתאם לנושאי הביקורת שנכללו בתוכנית הביקורת השנתית לשנת 2020, לעומת כ- 2,050 שעות ביקורת פנימית בשנת 2019. נציין כי היקף ההעסקה של המבקר הפנימי הינו גמיש, במובן זה שלאורך שנת 2020, ועם הדיונים בדוחות הביקורת השונים, רשאית ועדת הביקורת להתיר למבקר הפנימי להגדיל את היקף שעות הביקורת מעבר להיקף 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 2020 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "רישום זכויות קנייניות" בחברת ג'י ישראל.
- ב. בחודש אוגוסט 2020 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך" בחברה.
- ג. בחודש אוגוסט 2020 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול תזרים מזומנים" בחברת ג'י ישראל.
- ד. בחודש נובמבר 2020 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "עסקאות עם בעלי עניין ועסקאות מהותיות" בחברה.
- ה. בחודש נובמבר 2020 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "שימוש במטוס החברה" בחברה.



- ו. בחודש נובמבר 2020 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "זכויות חתימה" בחברת Gazit Horizons.
- ז. בחודש ינואר 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול שוטף של נכסים" בחברת ג'י ישראל.
- ח. בחודש ינואר 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "הגנה על הפרטיות" בחברת ג'י ישראל.
- ט. בחודש ינואר 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "גבייה" בחברת ג'י ישראל.
- י. בחודש ינואר 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול תזרים מזומנים" בחברת Gazit Brasil.
- יא. בחודש ינואר 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול תקציב" בחברת Gazit Brasil.
- יב. בחודש ינואר 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "גבייה משוכרים" בחברת Gazit Brasil.
- יג. בחודש ינואר 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ביטוח" בחברת Gazit Horizons.
- יד. בחודש ינואר 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח בנושא "מעקב פעילות מבקרים פנימיים בקבוצה".
- טו. בחודש ינואר 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח בנושא "עדכון סקר סיכוני בקרה" בחברה.
- טז. בחודש ינואר 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח בנושא "תיקון ליקויים ומעקבי יישום המלצות".

ועדת הביקורת דנה בדוחות האמורים לעיל במהלך ישיבותיה בתאריכים 24 במאי 2020, 17 באוגוסט 2020, 19 בנובמבר 2020, ו- 26 בינואר 2021.

#### **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 המבקר הפנימי.

**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			
2019	2020	2019	2020
שעות		אלפי ש"ח	
11,294	9,874	3,037	3,081
2,211	1,029	851	714
		<u>324</u>	<u>103</u>
		<u>4,212</u>	<u>3,898</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" בפיןלנד (CTY):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2019	2020
שעות		אלפי ש"ח	
9,710	10,180	<u>3,684</u>	<u>4,409</u>
		<u>3,684</u>	<u>4,409</u>

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2019	2020
שעות		אלפי ש"ח	
118	255	<u>125</u>	<u>194</u>
		<u>125</u>	<u>194</u>

שכר ייעוץ ושירותי מס  
**סה"כ**

ד. משרד "Ernst & Young" בברזיל:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2019	2020
שעות		אלפי ש"ח	
3,285	3,174	582	385
546	604	<u>97</u>	<u>64</u>
		<u>679</u>	<u>449</u>

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

ה. משרד "PWC" פולין (ATR):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2019	2020
שעות		אלפי ש"ח	
9,540	11,600	4,198	5,371
460	1,200	130	1,435
	60	<u>159</u>	<u>26</u>
		<u>4,487</u>	<u>6,832</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 ובהתאם להמלצת ועדת הביקורת.

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

- א. לפרטים בדבר הגשת תשקיף בברזיל לרישום למסחר ראשוני של חמישה נכסים בברזיל, ראה סעיף 9 לדוח תיאור עסקי החברה.
- ב. לפרטים בדבר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה של תנאי התגמול של מר חיים כצמן, ראה תקנה 21 לדוח פרטים נוספים על החברה.
- ג. לפרטים בדבר הקצאה פרטית לנושא משרה של החברה, ראה תקנה 21 לדוח פרטים נוספים על החברה.
- ד. לפרטים בדבר רכישת כ- 11.8 מיליון מניות ATR בסך של כ- 30 מיליון אירו (כ-118 מיליון ש"ח), ראה באור 37' לדוחות הכספיים.
- ה. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי ATR, בהיקף של 300 מיליון אירו ע.ג., ראה באור 37' לדוחות הכספיים.
- ו. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של ATR בהיקף של כ- 78 מיליון אירו ע.ג., ראה באור 37' לדוחות הכספיים.
- ז. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי CTY, בהיקף של 350 מיליון אירו, ראה באור 37' לדוחות הכספיים.
- ח. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של CTY בהיקף של כ- 95 מיליון אירו, ראה באור 37' לדוחות הכספיים.
- ט. ביום 17 במרס 2021, CPPIBEH הודיעה כי מכרה חלק מהחזקותיה ב-CTY כך שבהתאם להוראות הסכם בעלי המניות בקשר ל-CTY בין החברה ל-CPPIBEH, ההסכם יפקע כעבור 30 ימים מהמכירה, לפרטים נוספים ראה ביאור 24'א' לדוחות הכספיים.

7. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. ליום 31 בדצמבר 2020 קיימות במחזור 4 סדרות של אגרות חוב סחירות שהנפיקה החברה, כמפורט בטבלה להלן:

מועד הנפקה	ע.ג. במועד ההנפקה אלפי ש"ח	ע.ג. אגרות החוב במחזור ליום 31/12/20	ע.ג. אגרות החוב שבמחזור בתוספת הפרשי הצמדה			סך הריבית הצבורה ליום 31/12/20	יתרה בדוחות הכספיים ליום 31/12/20	שווי בורסאי ליום 31/12/20	סוג הריבית ושיעורה	מועדי תשלום הקר	מועדי תשלום הריבית	בסיס ותנאי הצמדה (קרנ+ריבית)
			ליום 31/12/20	ליום 31/12/20	ליום 31/12/20							
אגרות חוב (סדרה ד') ספטמבר 2006 <sup>(1)</sup>	2,069,048	216,030	256.5	257	9.9	267.4	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	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן	
אגרות חוב (סדרה יא') ספטמבר 2011 <sup>(2)</sup>	2,653,181	1,077,937	1,116.4	1,147	15.0	1,199.8	קבועה 5.35%	5 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש ספטמבר 2018 בשיעור של 10%, תשלום שני בחודש ספטמבר 2020 בשיעור של 15% והתשלום השלישי, 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	2,939,707	2,939.7	-	-	3,047.0	קבועה 4.00%	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 יוני בשנים 2026-2027 בשיעור של 30% כל אחד.	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	1,782,900	1,806.1	-	-	1,765.3	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		
אגרות חוב (סדרה יד') ינואר 2020 <sup>(5)</sup>	1,000,000	980,650	980.7	919	3.2	863.0	קבועה 1.29%	5 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש ספטמבר 2022 בשיעור של 17.5%, תשלום שני בחודש ספטמבר 2023 בשיעור של 15%, תשלום שלישי בחודש ספטמבר 2024 בשיעור של 15%, תשלום רביעי בחודש ספטמבר 2029 בשיעור של 25% ותשלום חמישי בחודש ספטמבר 2031 בשיעור של 27.5%.	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 טו') אוקטובר 2020 <sup>(6)</sup>	328,000	328,000	328.3	324	0.7	338.8	קבועה 1.08%	4 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש מרס 2024 בשיעור של 8%, תשלום שני בחודש מרס 2025 בשיעור של 15%, תשלום שלישי בחודש מרס 2027 בשיעור של 30% ותשלום רביעי בחודש מרס 2028 בשיעור של 47%.	משולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2012 ועד 2024	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן		

- (1) אגרות חוב (סדרה ד') הונפקו לראשונה בחודש ספטמבר 2006, או הונפקו 300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') על פי דו"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 דו"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, או הונפקו כ-451 מיליון ש"ח ע.ג. בחודש ספטמבר 2011. במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') בחודש ינואר 2012, הונפקו כ-1.85 מיליון כתבי אופציה (סדרה יא'), הניתנים למימוש עד ליום 29 בפברואר, 2012. עד ליום הפקיעה מומשו כ-1.84 מיליון כתבי אופציה ל-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 ל-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. ו-308 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא'), בהתאמה. בחודש מרס 2020 השלימה החברה הנפקה למשקיעים מוסדיים על דרך של הרחבת סדרה כ-243 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא').
- (3) אגרות החוב (סדרה יב') הונפקו לראשונה בחודש אוקטובר 2013, על פי תשקיף מדף, או הונפקו כ-451 מיליון 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.
- (4) אגרות החוב (סדרה יג') הונפקו לראשונה בחודש פברואר 2018, על פי תשקיף מדף, או 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.
- (5) אגרות חוב (סדרה יד') הונפקו לראשונה בחודש ינואר 2020, על פי תשקיף מדף, או הונפקו 600 מיליון ש"ח ע.ג. בחודש אפריל 2020 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ-400 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד').
- (6) אגרות חוב (סדרה טו') הונפקו לראשונה בחודש אוקטובר 2020. אגרות חוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד על נדל"ן בישראל, ראה סעיף ו' להלן.

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

דואר אלקטרוני	פקס	כתובת הנאמן	איש קשר / אצל הנאמן	נאמן	אגרות חוב (סדרה ד')
hermetic@hermetic.co.il	03-5271039	בית צ'מפיון ששת הימים 30 בני ברק	דן אבנון	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	אגרות חוב (סדרה ד')
ramis@mtrust.co.il	03-6374344	מנחם בגין 48, תל אביב	רמי סבטי	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	אגרות חוב (סדרה יא')
ramis@mtrust.co.il	03-6374344	מנחם בגין 48, תל אביב	רמי סבטי	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	אגרות חוב (סדרה יב')
yossi@rpn.co.il	03-6389222	יד החרוצים 14, תל אביב	יוסי רוניק	רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ	אגרות חוב (סדרה יג')
ori@slcpa.co.il	03-5613824	יגאל אלון 94, תל אביב	אורי לור	שטראוס לור חברה לנאמנות (1992) בע"מ	אגרות חוב (סדרה יד')
yossi@rpn.co.il	03-6389222	יד החרוצים 14, תל אביב	יוסי רוניק	רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ	אגרות חוב (סדרה טו')

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 בסמוך למועד ההנפקה	דירוג S&P Maalot בסמוך למועד ההנפקה	מועד הנפקה	אגרות חוב (סדרה ד')
12/10/2020 אסמכתא: 2020-01-101632	19/10/2020 אסמכתא: 2020-01-104824	Aa3/ Negative	AA-/ Negative	Aa2	AA	ספטמבר 2006	אגרות חוב (סדרה ד')
12/10/2020 אסמכתא: 2020-01-101632	19/10/2020 אסמכתא: 2020-01-104824	Aa3/ Negative	AA-/ Negative	Aa3	A+/ Positive	ספטמבר 2011	אגרות חוב (סדרה יא')
12/10/2020 אסמכתא: 2020-01-101632	19/10/2020 אסמכתא: 2020-01-104824	Aa3/ Negative	AA-/ Negative	Aa3	AA-/ Stable	אוקטובר 2013	אגרות חוב (סדרה יב')
12/10/2020 אסמכתא: 2020-01-101632	19/10/2020 אסמכתא: 2020-01-104824	Aa3/ Negative	AA-/ Negative	Aa3/ Stable	AA-/ Stable	פברואר 2018	אגרות חוב (סדרה יג')
12/10/2020 אסמכתא: 2020-01-101632	19/10/2020 אסמכתא: 2020-01-104824	Aa3/ Negative	AA-/ Negative	Aa3/ Stable	AA-/ Stable	ינואר 2020	אגרות חוב (סדרה יד')
12/10/2020 אסמכתא: 2020-01-101632	19/10/2020 אסמכתא: 2020-01-104824	Aa2/ Negative	AA/ Negative	Aa2/ Negative	AA/ Negative	אוקטובר 2020	אגרות חוב (סדרה טו') (***)

(\*) בין מועד הנפקת סדרות החוב ועד למועד הסמוך 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.  
 (\*\*\*) אגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד על נדל"ן בישראל. אגרות החוב (סדרה טו') מדורגות על ידי S&P Maalot ומידרוג ברמת דירוג ilAA ו- ilAa2 בהתאמה.

פרטים בדבר היסטוריית דירוג האשראי

ד.

<u>מידרוג</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
Aa3 שלילי	12/10/20	AA-/Stable	19/07/18
		AA-/Stable	25/7/19
		AA-/Negative	19/10/20

- ה. ליום 31 בדצמבר 2020 ובמהלך שנת 2020 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 מיידי על פי שטרי הנאמנות הנ"ל, ולא התקבלו הודעות מאת מי מהנאמנים בקשר לכך.
- ו. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טו')  
 התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות בקשר לנכסי מקרקעין, כמפורט בסעיף 4.6 על פי דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוקטובר, 2020 (מס' אסמכתא 106162-01-2020) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ערכם של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 31 בדצמבר 2020 הינו כ- 436 מיליון ש"ח. הערכות השווי של הנכסים המשועבדים ליום 31 בדצמבר 2020, מצורפות לדוח התקופתי.  
 לפרטים נוספים אודות הנכסים המשועבדים האמורים, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו נספח ב' לדוח זה. 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 2020 על פי אגרות חוב (סדרה יב') (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 19 ביולי 2020 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב, הלא מובטחות בשעבוד, של החברה ברמת דירוג 'ilAA-' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, אישרה S&P Maalot את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג '+ilA-1'. בנוסף, בחודש אוקטובר 2020 דירגה חברת הדירוג S&P Maalot את אגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד נדל"ן בישראל, ברמת דירוג 'ilAA'.
- ט. ביום 27 ביולי 2020 אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב, שאינן מובטחות בשעבוד, של החברה שבמחזור ברמת דירוג Aa3.il עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, אישרה מידרוג את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג 'ilA-1-P'. בנוסף, בחודש אוקטובר 2020 דירגה חברת הדירוג מידרוג את אגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד נדל"ן בישראל ברמת דירוג 'Aa2.il'.
- י. לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יד') בהיקף של כ-593 מיליון ש"ח והרחבתה בהיקף של כ- 337 מיליון ש"ח, ראה באור 2'ב19 לדוחות הכספיים.
- יא. לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה טו'), המובטחות בנדל"ן בישראל, בהיקף של כ- 324 מיליון ש"ח, ראה באור 1'ב19 לדוחות הכספיים.
- יב. לפרטים בדבר רכישות חוזרות של אגרות חוב שביצעה החברה בתקופת הדוח מכוח תוכניות הרכישה שלה, ראה סעיף 3.8 לעיל ובאור 6'ב19 לדוחות הכספיים.

יג. להלן ההתניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב (סדרות יא', יב', יג', יד' ו-טו') של החברה:

ליום 31 בדצמבר 2020	התניות פיננסיות	יחס פיננסי
1,730	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 טו' - גבוה מ- 850, במשך 3 רבעונים רצופים	הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני דולר)
1,730	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400	הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) במשך רבעון אחד (מליוני דולר)
59.2% <sup>1</sup>	יא' ו- יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75%	יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד בצירוף
'ilAa3'/'ilAA-'	יא', יב' ו- יג' - 'ilBaa3'/'ilBBB-'	דירוג מינימאלי של אגרות החוב
58.8%	יד', טו' - נמוך מ- 75%	יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאוחד
'ilAa3'/'ilAA-'	יד', טו' - 'ilBaa3'/'ilBBB-'	דירוג מינימאלי של אגרות החוב

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לכל אגרות החוב הקיימות במחזור.

21 במרס, 2021

חיים כצמן- סגן יו"ר  
הדירקטוריון ומנכ"ל

אהוד ארנון – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

<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 2020**

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 ההחלף, נכון ליום 31 בדצמבר 2020. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת התחייבויות 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 התחייבויות 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
-	4,143	154	4,100	689	4,120	מצבת נכסים במטבע מקור
25,460	2,563	388	16,172	2,217	4,120	מצבת נכסים בש"ח
<b>100</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>63</b>	<b>9</b>	<b>16</b>	<b>% מסך הנכסים</b>
-	-	84	2,176	331	9,297	מצבת התחייבויות במטבע מקור
-	2,296	10	663	249	(5,455)	עסקאות החלף מטבע במטבע מקור
-	2,296	94	2,839	580	3,842	מצבת התחייבויות במטבע מקור
18,561	1,420	237	11,197	1,865	3,842	מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף
<b>100</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>60</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>% ההתחייבויות</b>
-	1,847	60	1,261	109	278	סה"כ הון עצמי במטבע מקור
6,899	1,143	151	4,975	352	278	סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח <sup>3</sup>
<b>100</b>	<b>17</b>	<b>2</b>	<b>72</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>% מסך ההון העצמי</b>

1 על פי שיעורי חליפין ליום 31 בדצמבר 2020.

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.

**נספח ב' לדוח הדירקטוריון- פרטים אודות נכסים משועבדים**

**G סביון**

א. הצגת הנכס

<b>פירוט ליום 31 בדצמבר 2020</b>	<b>נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס- 100%)</b>
G סביון	<b>שם הנכס</b>
במקרקעין הידועים כגוש 6691 חלקות 55 ו- 63 וכן גוש 6722 חלק מחלקה 147 המצויים ברחוב השיקמה 1, סביון.	<b>מיקום הנכס</b>
שטח של 30,079 מ"ר וכן שטח של 409.9 מ"ר, הכולל מבנה המשמש כמרכז מסחרי, מבנה המשמש כמשרדים ומבנה המשמש למרפאות ולמשרדים בשטח של כ-3,300 מ"ר.	<b>שטח הנכס – פיצול לפי שימושים(מ"ר)</b>
מוחזק 100% ע"י ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ אשר מוחזקת 100% על ידי גזית גלוב בע"מ <sup>24</sup>	<b>מבנה ההחזקה בנכס</b>
100%	<b>חלק התאגיד האפקטיבי בנכס</b>
-	<b>שמות השותפים בנכס:</b>
הסכם מכר מיום 21.8.2018 שנחתם בין גזית ישראל לבין סביון משרדים וסופר גדול סביון.	<b>תאריך רכישת הנכס</b>
כמפורט מטה ביחס למצב רישום הזכויות המשפטיות.	<b>פירוט זכויות משפטיות בנכס</b>
כ- 3,000 מ"ר שטח עיקרי לשימושי מסחר ומשרדים. כמו כן, ניתן לקבל בהקלה שטח של כ- 1,800 מ"ר עיקרי. החברה הגישה בקשה להיתר בניה לניצול כ-4,000 מ"ר עיקרי מתוך השטח הנ"ל. הבקשה אושרה בוועדה המקומית בתנאים בחודש אפריל 2020. החברה פועלת להשלמת התנאים וקבלת היתר הבניה.	<b>זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:</b>
שווי הוגן	<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</b>

<p>זכויות הבעלות בחלקות 55 ו- 63 בגוש 6691 רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם קרן קיימת לישראל בשלמות. זכויות הבעלות בחלקה 147 נחלקות בין קרן קיימת לישראל, אשר הינה הבעלים הרשום של 278,679/279,279 חלקים בלתי מסוימים מהזכויות בחלקה 147, לבין מדינת ישראל, אשר הינה הבעלים הרשום של 149/279,279 חלקים בלתי מסוימים מהזכויות בחלקה 147 וכן של 41/25,389 חלקים בלתי מסוימים מהזכויות בחלקה 147.</p> <p>סביון משרדים (כהגדרתה להלן) רשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכויות החכירה המהוונות בחלקות 55 ו- 63 (בשלמות) בגוש 6691 וכן ב- 27,838/279,279 חלקים בלתי מסוימים מהזכויות בחלקה 147 בגוש 6722 וזאת מכוח חוזה חכירה מהוון מיום 15.7.2012 שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, לחכירה עד ליום 14.4.2059. סביון משרדים רכשה את מלוא זכויותיה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ מכוח הסכם החכירה האמור עובר למועד רישומה של סביון משרדים כחוכרת בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>לטובת גזית ישראל רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום וכן הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 על זכויות סביון משרדים בחלקות 55 ו- 63 (בשלמות) בגוש 6691 וכן ב- 27,838/279,279 חלקים בלתי מסוימים מהזכויות בחלקה 147 בגוש 6722 מכוח הסכם מכר G סביון.</p> <p>סופר גדול (כהגדרתה להלן) רשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכויות החכירה המהוונות של 410/279,279 חלקים בלתי מסוימים מהזכויות בחלקה 147, וזאת מכוח הסכם מכר מיום 17.2.2015 שנחתם בין סופר גדול לבין סופר מרקט ע.מ. מרכז מסחרי סביון.</p>	<b>מצב רישום זכויות משפטיות:</b>
--	----------------------------------

<sup>1</sup> למעט שטח של כ-600 מ"ר אשר הוחזר למדינת ישראל בהתאם להסכם מיום 25.6.1968 שנחתם בין קק"ל לבין מדינת ישראל ואינו מהווה חלק ממתחם סביון והמבנה הבנוי עליהם בשטח של כ-149 מ"ר.

<p>לטובת גזית ישראל רשומות משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום וכן הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, על זכויות סופר גדול בחלקה 147 כמפורט לעיל, וזאת מכוח הסכם מכר G סביון.</p> <p>גזית ישראל הינה הבעלים של מלוא הזכויות החוזיות, לרבות הזכות להירשם כחוכרת, מכוח הסכם מכר מיום 21.8.2018 שנחתם בין גזית ישראל לבין סביון - משרדים ומסחר, שותפות מוגבלת 550259816 ("סביון משרדים") ולבין סופר גדול סביון, שותפות מוגבלת 550259808 ("סופר גדול") במסגרתו רכשה גזית ישראל את מלוא זכויות סביון משרדים וסופר גדול במקרקעי G סביון ("הסכם מכר G סביון").</p> <p><u>בחלקות 55 ו-63 בגוש 6691:</u></p> <p>(1) על זכויות סביון משרדים בחלקות רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת גזית ישראל וכן הערת אזהרה לטובת ג' מרכיבים מסחריים, וזאת מכוח הסכם המכר מיום 21.8.2018 שנחתם בין גזית ישראל לבין סביון משרדים וסופר גדול.</p> <p>(2) על זכויות החכירה בחלקות קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.</p> <p>(3) על החלקות רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק.</p> <p><u>בחלקה 147:</u></p> <p>(1) בחלקה 147 רשומים חוכרים שונים וכן משכנתאות שונות על זכויותיהם שאינם רלבנטיים למסמך זה.</p> <p>(2) על זכויות החכירה של סביון משרדים בחלקה 147 קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.</p> <p>(3) על זכויות סביון משרדים בחלקה 147 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת גזית ישראל וכן רשומה לטובת גזית ישראל הערת אזהרה וזאת מכוח חוזה המכר.</p> <p>(4) על זכויות החכירה של סופר גדול בחלקה 147 קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.</p> <p>(5) על זכויות סופר גדול בחלקה 147 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת גזית ישראל וכן רשומה לטובת גזית ישראל הערת אזהרה, וזאת מכוח חוזה המכר.</p> <p>(6) רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק.</p> <p>(7) רשומות שתי הערות על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק.</p> <p>בתחומי המקרקעין הידועים כחלקות 55 ו/או 63 גוש 66391 ו/או חלקה 147 בגוש 6722, מצוי סניף דואר בשטח בנוי של כ- 149 מ"ר המצוי על שטח של 600 מ"ר שהוחכר למדינת ישראל על פי הסכם חכירה מיום 25.6.1968 שנחתם בין קרן קיימת לישראל לבין מדינת ישראל וכן מבנה דואר בשטח בנוי של כ- 149 מ"ר (יחד לעיל ולהלן: "<b>מקרקעי הדואר</b>"). מקרקעי הדואר אינם נכללים בהגדרת G סביון ומשכך מהווים חלק מהנכס.</p> <p>ראו פירוט להלן של השעבוד הרשום על זכויות החברה בנכס כאמור.</p>	
--	--

ב. גילוי בדבר השפעת הקורונה

נכון למועד זה, שיעור הגביה ב-G סביון בגין החודשים ינואר עד דצמבר 2020 הינו כ- 88% והופרשו כ- 418 אלפי ש"ח לחובות מסופקים עבור חובות השוכרים משנת 2020.

ג. נתונים עיקריים

נתונים (לפי 100%)		שנת 2020	שנת 2019	לתקופה מחודש אוגוסט 2018 עד חודש דצמבר 2018	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח): חלק מניב		74,100	76,575	72,753	
שווי הוגן עתודת קרקע בסוף תקופה (באלפי ש"ח)		46,000	<sup>2</sup> 42,225		
סה"כ שווי הוגן (באלפי ש"ח)	120,100	118,800	43,447	עלות רכישה (באלפי ש"ח) (כולל מגרש סמוך זכויות בנייה)	117,150
רווחי (הפסדי) שערור - בנטרול הפחתה של מס רכישה ששולם (באלפי ש"ח)	(3,206)	1,725	116,200	מועד הרכישה	21 באוגוסט 2018
שיעור תפוסה ממוצע (%)	98.5%	100%	(3,073)		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	3,217	3,265	100%		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	5,482	5,604	3,265		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	125	126	<sup>1</sup> 1,678		
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	104	126	- <sup>1</sup>		
NOI (באלפי ש"ח)	4,055	4,834	-		
NOI מותאם <sup>3</sup> (באלפי ש"ח)	4,473	4,834	1,247		
שיעור תשואה בפועל - חלק מניב (%)	5.5%	6.3%	4,535		
שיעור תשואה מותאם - חלק מניב (%)	6.0%	6.3%	6.2%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	32	32	30		
פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע <sup>4</sup>	-	-	-		

1 הנכס נרכש באוגוסט 2018

2 שווי מגרש צמוד, קרקע פנויה ועלויות פיתוח שהווננו ללא זכויות בניה קיימות, כמתואר בשמאות.

3 כולל בין היתר נטרול הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020.

4 לחברה אין מידע לגבי נתוני פדיון ופדיון למ"ר.

פילוח מבנה הכנסות ועלויות

הנתונים לפי 100%	שנת 2020	שנת 2019	שנת 2018 <sup>1</sup>
<b>אלפי ש"ח</b>			
<b>הכנסות:</b>			
מדמי שכירות - קבועות	4,841	4,941	1,480
מדמי ניהול	641	663	198
מדמי שכירות- משתנות	-	-	-
<b>סה"כ הכנסות</b>	<b>5,482</b>	<b>5,604</b>	<b>1,678</b>
<b>עלויות:</b>			
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה <sup>2</sup>	1,427	770	431
<b>סה"כ עלויות:</b>	<b>1,427</b>	<b>770</b>	<b>431</b>
<b>:NOI</b>	<b>4,055</b>	<b>4,834</b>	<b>1,247</b>

1 הנכס נרכש באוגוסט 2018

2 כולל בין היתר הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 51%)	שיעור הנכס המשויך לשוכר (%)	האם שוכר עוגן?	האם אחראי לעשרים או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוותרת (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר A	10%	כן	לא	משרד	2.3/5	5	צמוד למדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית	-
שוכר B	12%	כן	לא	מרכול	2.5/3	9	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-

ה. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (בהנחת אי מימוש תקופת אופציית שוכרים)

לשנת 2025 ואילך	לשנת 2024	לשנת 2023	לשנת 2022	לשנת 2021	
<b>אלפי ש"ח</b>					
-	39	891	2,667	4,092	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
-	39	891	2,667	4,092	<b>סה"כ</b>

1. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

מהות ההשבחה		תוספת של כ- 4,000 מ"ר עיקרי וכ- 1,600 מ"ר שירות בשימושי מסחר ומשרדים. לאחר מימוש ההרחבה, תיוותר יתרת קרקע ללא זכויות בניה בשטח של כ- 10 דונם לטובת תכנון עתידי.
השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר)		כ- 4,000 מ"ר עיקרי וכ- 1,600 מ"ר שירות.
מצב סטטוטורי		בחודש אפריל 2020 אושרה הבקשה להיתר בוועדה המקומית בתנאים. החברה פועלת להשלמת התנאים. בחודש יולי 2020 התקבל היתר בניה לפיתוח השטח והקמת מגרש החניה.
תקציב הקמה (במיליוני ש"ח)	כולל (ללא עלות קרקע)	52 <sup>1</sup>
שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים		0%
תוספת צפויה ל-NOI (המונחים שנתיים) (במיליוני ש"ח)		7.5
סטטוס ביצוע		בהליכי תכנון ורישוי
תאריך צפוי להשלמה		2023, בכפוף לסיום ההליכים מול רשות מקרקעי ישראל

1 ליום 31.12.2020, הושקעו מתוכו 4.7 מיליון ש"ח.

הערכות החברה לעיל בדבר התוספת הצפויה ל-NOI בשל הסכמים חדשים להשכרת שטחים והמועד הצפוי להשלמה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלה מבוססות על הערכות ואומדנים של החברה, אך הן אינן וודאיות. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה שעלולים להביא לדחייה ו/או לשינוי ו/או לביטול של כניסת השוכרים החדשים ו/או בחוסנם הפיננסי של השוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף.

2. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2020 (במיליוני ש"ח)
הגבלה בהעברה ובירושה	על זכויות החכירה של סביון משרדים במקרקעין, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.	
הגבלה בהעברה	על זכויות החכירה של סופר גדול במקרקעין, קיימת הגבלה בהעברה.	
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	על זכויות סביון משרדים במקרקעין רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת גזית ישראל.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	על זכויות סופר גדול במקרקעין רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת גזית ישראל לפי שטר מס' 60251/2020/2 מיום 24.12.2020.	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה	ביום 26.11.2020 נרשם שעבוד מספר 98 ברשם החברות לפי תאריך יצירת שעבודים מיום 19.11.2020 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד 98)	
הערות אזהרה	על זכויות החכירה של סביון משרדים במקרקעין, רשומות לטובת גזית ישראל	
הערות אזהרה	על זכויות החכירה של סופר גדול במקרקעין רשומה הערת אזהרה לטובת גזית ישראל.	

ח. פרטים אודות הערכת שווי

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	
116,200	118,800	120,100	השווי שנקבע לסוף התקופה (אלפי ש"ח)
ספי רביב	ספי רביב	ספי רביב	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי
31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</b>			
3,259	3,265	3,241	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) - כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה
100%	100%	94%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)
124.9	126.5	129.4	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
126.9	127.1	129.8	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
126.9	127.1	129.8	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
6.7%	6.5%	6.5%	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)
4,918	5,036	4,911	NOI מייצג

שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוח רגישות לשווי
הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	שיעורי תפוסה
(4,478)	(4,615)	(4,615)	ירידה של 5%
(2,640)	(2,870)	(2,798)	עליה של 0.25%
2,845	3,099	3,022	ירידה של 0.25%
3,704	3,832	3,883	עליה של 5%
(3,704)	(3,832)	(3,883)	ירידה של 5%

<sup>2</sup> השיפוי למעריך השווי הינו בגין חבות כספית שתוטל עליו בקשר עם הערכות השווי, למעט במקרה של רשלנות ו/או זדון ו/או חוסר תום לב. להערכת החברה, מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה, לאור הצהרתו של מעריך השווי כי אין לו כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין גזית ישראל וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ובין ממזין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאות חוות הדעת.

**נספח ב' לדוח הדירקטוריון- פרטים אודות נכסים משועבדים**

**G רוטשילד**

א. הצגת הנכס

<b>פירוט ליום 31 בדצמבר 2020</b>	<b>נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 100%) שם הנכס</b>
G רוטשילד.	
המקרקעין הידועים כגוש 3934 חלקה 243 וכן חלקים מחלקות 242 ו-244 המצויים ברחוב רוטשילד 45, בראשון לציון.	<b>מיקום הנכס</b>
שטח בנוי של כ- 32,100 מ"ר, הכולל ארבע קומות מסחר, מעליהן שישה מפלסי חניה וארבע קומות המיועדות למשרדים.	<b>שטח הנכס - פיצול לפי שימושים (מ"ר)</b>
מוחזק 51% ע"י ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ אשר מוחזקת 100% על ידי החברה	<b>מבנה ההחזקה בנכס</b>
51%	<b>חלק התאגיד האפקטיבי בנכס</b>
ריט 1 בע"מ (ח.צ. 513821488).	<b>שמות השותפים בנכס:</b>
זכויות גזית ישראל ב-G רוטשילד נרכשו במסגרת הסכם הקצאת מניות מיום 1.6.2005.	<b>תאריך רכישת הנכס</b>
51/100 חלקים בלתי מסוימים במושע מחלקה 243 בגוש 3934. 51% (בלתי מסוימים) על פי הסכם חכירה G רוטשילד בחלק מחלקות 242 ו-244 בגוש 3934.	<b>פירוט זכויות משפטיות בנכס</b>
זכויות בניה לא מנוצלות בהיקף של כ- 2,266 מ"ר עיקרי בשימושי מסחר ומשרדים.	<b>זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:</b>
שווי הוגן	<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</b>

<p>זכויות הבעלות בחלקה 243 בגוש 3934 רשומות במושע על גזית ישראל (51/100 חלקים בלתי מסוימים) ועל שם ריט 1 בע"מ (49/100 חלקים בלתי מסוימים).</p> <p>זכויות הבעלות במקרקעין בחלקות 242 ו-244 בגוש 3934 רשומות בשלמות על שם עיריית ראשון לציון.</p> <p>51% מזכויות החכירה בחלקים מחלקות 242 ו-244 בגוש 3934. נכון למועד זה, גזית ישראל רשומה כבעלת זכויות חכירה של 124/226 חלקים מהזכויות בחלקה 242 בגוש 3934 (62 מ"ר במפלס 1- ו-62 מ"ר במפלס 2-) ו של 120/127 חלקים מהזכויות בחלקה 244 בגוש 3934 (120 מ"ר במפלס 1-). על זכויות החכירה של גזית ישראל בחלקים מחלקות 242 ו-244 בגוש 3934, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה וכן רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון, לפי שטר 11179/2020/2 מיום 5.3.2020 על פי בקשה מיום 14.3.2018, כי מתחת לפני הקרקע יותר שימוש לחניון של המרכז המסחרי בגוש 3934 חלקות 242 ו-244 בהתאם להוראות רצ/36/7/1 ולהסכם החכירה עם עיריית ראש"צ מתאריך 25.1.98.</p> <p>בסעיף ז' להלן מופיע פירוט של המשכנתא והשעבודים הרשומים על זכויות החברה בנכס כאמור.</p>	<b>מצב רישום זכויות משפטיות:</b>
---	----------------------------------

ב. גילוי בדבר השפעת הקורונה

נכון למועד זה, שיעור הגביה ב-G רוטשילד בגין החודשים ינואר עד דצמבר 2020 הינו כ- 77% והופרשו כ- 1,243 אלפי ש"ח לחובות מסופקים עבור חובות השוכרים משנת 2020 עבור חלק החברה.



ג. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס-51%)		שנת 2020	שנת 2019	שנת 2018	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)		216,635	238,420	247,800	
שווי הוגן זכויות בניה (באלפי ש"ח)		8,750	6,000	6,000	
סה"כ שווי הוגן (באלפי ש"ח)		225,385	244,420	253,800	117,150
רווחי (הפסדי) שערור (באלפי ש"ח) - חלק החברה		(13,230)	(11,740)	(16,271)	1 ביוני 2005
שיעור תפוסה ממוצע (%)		97.5%	97.8%	97.1%	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)		12,726	12,669	12,594	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)		17,902	22,496	23,979	
דמי שכירות ממוצעים בפועל למטר (לחודש) (ש"ח)		74	96	108	
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח) <sup>1</sup>		106	100	169	
NOI (באלפי ש"ח)		7,159	12,714	14,215	
NOI מותאם (באלפי ש"ח)		9,725	13,160	14,928	
שיעור תשואה בפועל (%)		3.3%	5.3%	5.7%	
שיעור תשואה מותאם (%) <sup>2</sup>		4.5%	5.5%	6.0%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח		91	94	98	
פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע <sup>3</sup>		1,429	1,989	1,410	

1 הנ"ל מתייחס לשטחים שהושכרו, הן מסחר והן משרדים בנכס ובאזורים שונים בקרבת הנכס.

2 כולל בין היתר נטרול הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020.

3 המידע אודות פדיון השוכרים בנכס הינו מידע חלקי המתייחס לשוכרים מסויימים המדווחים לחברה על הפדיון החודשי שלהם ומהווים כ-55% מהשטחים בנכס ונכון ליום 31 בדצמבר 2020 מהווים כ-45% מהשטחים בנכס, ואינו כולל את פדיון השוכרים במהלך תקופות הסגר בהם מרבית בתי העסק היו סגורים בהוראת הממשלה.

פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	הנתונים לפי 100%
אלפי ש"ח			
<b>הכנסות:</b>			
16,257	14,559	11,195	מדמי שכירות - קבועות
6,628	6,355	5,487	מדמי ניהול
1,094	1,582	1,220	מדמי שכירות- משתנות
<b>23,979</b>	<b>22,496</b>	<b>17,902</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלויות:</b>			
9,764	9,782	10,743	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה <sup>1</sup>
<b>9,764</b>	<b>9,782</b>	<b>10,743</b>	<b>סה"כ עלויות:</b>
<b>14,215</b>	<b>12,714</b>	<b>7,159</b>	<b>NOI:</b>

1 כולל בין היתר הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	פירוט (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוותרת (בשנים)	שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים או יותר מהכנסות הנכס?	האם שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 51% (%))
-	פיקדון	צמוד למדד המחירים לצרכן	1	0.2/2	אופנה	לא	כן	7%	שוכר A
-	ערבות בנקאית	צמוד למדד המחירים לצרכן	5	9.8/12	ספורט וכושר	לא	כן	11%	שוכר B
-	-	צמוד למדד המחירים לצרכן	10	9/12.4	פארם	לא	כן	5%	שוכר C

ה. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (בהנחת אי מימוש תקופת אופציית שוכרים)

לשנת 2025 ואילך	לשנת 2024	לשנת 2023	לשנת 2022	לשנת 2021	
<b>אלפי ש"ח</b>					
11,734	3,108	3,971	6,891	9,230	מרכיבים קבועים
-	-	138	789	1,363	מרכיבים משתנים (אומדן)
<b>11,734</b>	<b>3,108</b>	<b>4,109</b>	<b>7,680</b>	<b>10,593</b>	<b>סה"כ</b>

1. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2020 (במיליוני ש"ח)
שעבוד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום	שעבוד מס' 24 מיום 11.1.2010 שנרשם במרשמי גזית ישראל ברשם החברות לטובת ריט 1 בע"מ ("ריט 1") בקשר לרכישת זכויותיה של ריט 1 ב-G-רוטשילד.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא	בחלקה 243 בגוש 3934 רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות חברה לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ לפי שטר מספר 50868/2020/1 מיום 1.12.2020	
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 6.12.2020 נרשם שעבוד מספר 99 ברשם החברות לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ לפי תאריך יצירה מיום 1.12.2020 (הכל כמפורט בשעבוד מספר 99)	
הגבלה בהעברה ובירושה	על זכויות החכירה של גזית ישראל בחלקות 242 ו-244 קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.	
תנאי הסכם החכירה	בהתאם להסכם החכירה גזית ישראל אינה רשאית להעביר זכויותיה לצד ג'. לכן, יש לקבל את הסכמת העירייה (בכובעה כבעלים הרשום של המקרקעין) לרישום השעבוד על זכויות החברה בחלקים מחלקה 242 ומחלקה 244 ולכך שהשעבוד לא ייחשב כהעברת זכויות.	
הסכמת הדואר	יש לקבל את הסכמת חברת הדואר מראש ובכתב לשעבוד, בהתאם להוראות חוזה לשירותי הדואר שנחתם בין דואר ישראל לבין גזית ישראל מיום 18.5.2017. ביום 15.11.2020 התקבלה הסכמת הדואר לשעבוד.	
מגבלות מכוח הסכם השיתוף עם ריט 1	לצורך שעבוד הזכויות מכוח הסכם השיתוף שנחתם בין גזית ישראל לבין ריט 1 מיום 4.12.2009, יש לקבל כתב הסכמה מהממשכן המופנה לריט 1 לפיו הוא מאשר כי השעבוד יהא כפוף להוראות הסכם השיתוף. ביום 25.10.2020 ניתן כתב הסכמה מריט לשעבוד.	
זכות סירוב ראשונה	העברת זכויות של כל צד בהסכם השיתוף כפופה לזכות סירוב של הצד השני לרכוש את הזכויות.	
זכות הצטרפות	לריט 1 הוענקה זכות הצטרפות למקרה שבו גזית ישראל תבקש למכור את זכויותיה ב-G-רוטשילד (ככל שלא מומשה זכות הסירוב הראשונה קודם לכן).	
מכירה כפויה	גזית ישראל רשאית לכפות על ריט 1 למכור את זכויותיה יחד עמה (ככל שלא מומשה זכות הסירוב הראשונה קודם לכן).	
מנגנון היפרדות	הצד המעוניין בהיפרדות יודיע לשני כי ברצונו למכור זכויותיו או לרכוש את זכויות הצד השני, ויכלול בהודעתו את מחיר הממכר. ככל והצד השני לא ייתן הודעת קיבול יחול הליך התמחרות (בחלוף 45 ימי עסקים לאחר מועד קבלת ההודעה) במסגרתו הצד השני יהיה רשאי להסכים או להציע הצעה נגדית - לרכוש את זכויות הצד הראשון במחיר הגבוה בכפולות של 400,000 ₪ (אולם בהתאמה לחלק היחסי של הצד הנמכר במקרקעין - 49% או 51%) מהמחיר הנקוב בהודעה. הצד הראשון יהיה רשאי לתת הצעה נגדית וחוזר חלילה, עד שצד ייתן הודעת קיבול להצעה שניתנה לו.	

ז. פרטים אודות הערכת שווי

לשנת 2018	לשנת 2019	לשנת 2020	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס- 51%)
253,800	244,420	225,385	השווי שנקבע לסוף התקופה (אלפי ש"ח)
יהודה זיסר	יהודה זיסר	יהודה זיסר	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי <sup>1</sup>
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</b>			
12,970	12,954	13,057	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) - כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה
94%	96%	93%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
98%	99%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
99%	99%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)
95.2	86.6	82.9	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
99.0	89.0	92.8	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
101.8	99.0	99.0	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
7.2%	7.2%	7.2%	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)
18,227	17,596	16,617	NOI מייצג

<sup>1</sup> השיפוי למעריך השווי הינו בגין חבות כספית שתוטל עליו בקשר עם הערכות השווי, למעט במקרה של רשלנות ו/או זדון ו/או חוסר תום לב. להערכת החברה, מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה, לאור הצהרתו של מעריך השווי כי אין לו כל עניין בנכס הניגוש, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין גזית ישראל וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאות חוות הדעת.

**שינוי בשווי באלפי ש"ח**

**ניתוח רגישות לשווי**

הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	שיעורי תפוסה
(12,500)	(11,111)	(11,111)	ירידה של 5%
(8,495)	(8,201)	(7,745)	עליה של 0.25%
9,106	8,791	8,302	ירידה של 0.25%
11,000	10,689	10,530	עליה של 5%
(11,000)	(10,689)	(10,530)	ירידה של 5%

כאמור, נכון להיום הסתיים השיפוץ בנכס.

הפער בין ה-NOI של הנכס בשנה הראשונה מתוך התזרים שבבסיס השמאות (כ-10.9 מיליון ש"ח) לבין ה-NOI המייצג כפי שמופיע בשומה נכון ליום 31 בדצמבר 2020 (כ-16.6 מיליון ש"ח) נובע מהרכיבים המפורטים להלן: כ-1.5 מהסכום נובע מתמחור יחידות ריקות הנכס שטרם נחתמו הסכמי שכירות בגינם או מיחידות המצויות כרגע בעבודות התאמה לקראת אכלוסן (ואשר יש בגינם הסכם שכירות חתום) ואשר אינן מניבות בתקופה הרלוונטית, בשים לב לסיום השיפוץ כאמור; הפרש נוסף של כ-2.5 מיליון ש"ח נובע מתחזית התאמת דמי השכירות למחיר השוק בתום תקופת ההטבה שניתנה לשוכרים או בעת סיום הסכם שכירות, לרבות של יחידות שדמי השכירות בגינם מבוססי פדיון; כ-1.7 מיליון ש"ח הינו בגין מהלכי התייעלות וחסכון בהוצאות הניהול של הנכס אשר בכונת החברה לבצע, והגדלת הכנסות הניהול עקב השלמת אכלוס שטחים פנויים, בעיקר לאחר התייצבות הנכס עם תום השיפוץ ואשר יתרמו להקטנת הגירעון הניהולי הנוכחי.

**G כוכב הצפון**

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר 2020	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס- 100%)
G כוכב הצפון.	שם הנכס
המקרקעין הידועים כחלקה 28 בכגוש 7186 והמצויים ברחוב יערי מאיר 19-21, בשכונת כוכב הצפון, בתל אביב-יפו.	מיקום הנכס
G כוכב הצפון המהווה שטח בנוי של כ- 2,100 מ"ר בקומת הקרקע וכן שטח בנוי של כ- 3,615 מ"ר (מתוכן כ- 114 מ"ר לאחסנה) בקומת מרתף, והכולל מבנה בן קומה אחת מעל מרתף המורכב משלושה אגפים המחוברים ביניהם על ידי פרגולה היקפית.	שטח הנכס – פיצול לפי שימושים(מ"ר)
מוחזק 100% ע"י ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ אשר מוחזקת 100% על ידי החברה <sup>1</sup>	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס
-	שמות השותפים בנכס:
גזית ישראל רכשה את זכויותיה בנכס מחברת טרמוסינטקס בע"מ (להלן: "המעביר"), על פי הסכם מכר מיום 18.7.2017. זכויות המעביר בנכס הינן מכוח הסכם פיתוח שנחתם בין העירייה לבין המעביר מיום 15.1.2013.	תאריך רכישת הנכס
גזית ישראל רשומה כחוכרת של חלקה 28 בגוש 7186, למעט בשטח חדר החשמל ושטחי חניות בחלקה 26, כהגדרתן להלן.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
תכנית המתאר של ת"א, תא/5000 מאפשרת הוספת זכויות בכפוף להכנת תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית.	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
שווי הוגן	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

זכויות הבעלות במקרקעין בחלקה 28 בגוש 7186 רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית תל אביב – יפו.	מצב רישום זכויות משפטיות:
ביום 2.12.20 נרשמה גזית ישראל בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של הנכס מכוח חוזה החכירה שנחתם בינה לבין העירייה מיום 20.5.2020 ובד בבד נרשמה על זכויותיה של גזית ישראל משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן וכן הערת אזהרה לטובת חברת החשמל לישראל, בגין חוזה חכירה מיום 11.3.2019 שנחתם בין גזית ישראל לבין חברת חשמל, לפיו החכירה גזית ישראל לחברת החשמל חדר טרנספורמציה (לעיל ולהלן: "חדר החשמל").	
ביום 12.6.2014 נחתם חוזה חכירת משנה בין המעביר לבין יסדה בע"מ ("חוזה חכירת המשנה" ו- "חוכר המשנה", בהתאמה), אליו מצורף תשריט בו מסומנות החניות האמורות ("חניות חלקה 26") מכוחו החכיר המעביר את חניות חלקה 26 לחוכר המשנה בהתאם לתוקפת החכירה הנזכרת בחוזה חכירת המשנה. המעביר התחייב לרשום את זכויות החכירה של חוכר המשנה בלשכת רישום המקרקעין.	
על הזכויות במקרקעין רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור. בסעיף ז' להלן מופיע פירוט של המשכנתא והשעבודים הרשומים על זכויות החברה בנכס כאמור.	

1 למעט זכויות חברת חשמל לישראל בע"מ בהתאם להסכם מכר מיום 11.3.2019 לפיו רכשה זכויות בחדר בקומת מרתף במקרקעין בשטח של כ- 51.93 מ"ר המשמש כחדר טרנספורמציה וכן למעט מקבץ של 50 מקומות חניה בחניון התת קרקעי אשר הוחכרו בחכירת משנה לחברת יסדה בע"מ.

ב. גילוי בדבר השפעת הקורונה

נכון למועד זה זה, שיעור הגביה ב-G כוכב הצפון בגין החודשים ינואר עד דצמבר 2020 הינו כ- 86% והופרשו כ- 382 אלפי ש"ח לחובות מסופקים עבור חובות השוכרים משנת 2020.

ג. נתונים עיקריים

נתונים (לפי 100%)		שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח):		188,000 <sup>1</sup>	105,200	103,200	
רווחי (הפסדי) שערור – בנטרול הפחתה של מס רכישה ששולם		(3,558)	(5,253)	(4,562)	
שיעור תפוסה ממוצע (%)		-	-	91.6%	עלות רכישה (באלפי ש"ח) (כולל מגרש סמוך וזכויות בנייה)
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)		-	-	2,100	105,000
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)		-	-	5,349 <sup>2</sup>	מועד הרכישה
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)		-	-	237	18 ביולי 2017
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)		-	-	267	
NOI (באלפי ש"ח)		-	-	3,197 <sup>2</sup>	
NOI מותאם <sup>5</sup> (באלפי ש"ח)		-	-	3,790	
שיעור תשואה בפועל – חלק מניב (%)		-	-	3.1%	
שיעור תשואה מותאם – חלק מניב (%)		-	-	3.7%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח		-	-	27	
פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע <sup>4</sup>		-	-	3,144 <sup>3</sup>	

1 נכס נרכש ב-2017 לפי שווי בנוי ומוכן לאכלוס בתמורה לסך של 105 מיליון ש"ח, כאשר התמורה שולמה בחלקים. היתרה בסוף שנת 2018 מייצגת את שווי הנכס בקיזוז יתרת התמורה שטרם שולמה למועד כאמור.

2 המתחם נפתח בתום שנת 2019 ואוכלס בהדרגה במהלך שנת 2020.

3 המידע אודות פדיון השוכרים בנכס הינו מידע חלקי המתייחס לשוכרים מסויימים המדווחים לחברה על הפדיון החודשי שלהם ומהווים כ-31% מהשטח של הנכס ונכון ליום 31.12.20. ואינו כולל את פדיון השוכרים במהלך תקופות הסגר בהם מרבית בתי העסק היו סגורים בהוראת הממשלה.

4 משקף את היקף ההסכמים החתומים. יצוין כי הנכס אוכלס בהדרגה.

5 כולל בין היתר נטרול הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020.

ד. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	הנתונים לפי 100%
אלפי ש"ח			
<b>הכנסות:</b>			
-	-	4,478	מדמי שכירות - קבועות
-	-	772	מדמי ניהול
-	-	99	מדמי שכירות- משתנות
-	-	<b>5,349</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלויות:</b>			
-	-	2,152	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה <sup>1</sup>
-	-	2,152	<b>סה"כ עלויות:</b>
-	-	<b>3,197</b>	<b>:NOI</b>

1 כולל בין היתר הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020.

ה. שוכרים עיקריים בנכס

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 51%)	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	האם שוכר עוגן?	האם אחראי לעשרים או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר A	14%	כן	לא	מרכול	3.6/5	19.9	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-
שוכר B	11%	כן	לא	הסעדה	3.8/5	10	צמוד למדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית	-

ו. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (בהנחת אי מימוש תקופת אופציית שוכרים)

לשנת 2025 ואילך	לשנת 2024	לשנת 2023	לשנת 2022	לשנת 2021	
אלפי ש"ח					
265	2,100	3,110	3,678	4,705	מרכיבים קבועים
-	575	664	664	664	מרכיבים משתנים (אומדן)
265	2,675	3,774	4,342	5,369	<b>סה"כ</b>

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2020 (במיליוני ש"ח)	פירוט	סוג
ללא הגבלה בסכום	משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ לפי שטר מס' 55286/2020/3 מיום 2.12.20 על זכויות גזית ישראל בחלקה 28, בגוש 7186.	משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום
	ביום 7.12.2020 נרשם שעבוד מספר 100 ברשם החברות לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ לפי תאריך יצירה מיום 2.12.2020 (הכל כמפורט בשעבוד מספר 100)	שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום
	על זכויות גזית ישראל במקרקעין רשומה הערת אזהרה לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ מיום 2.12.2020, בגין חדר החשמל שהוחכר לחברת חשמל על ידי גזית ישראל והידוע כחדר ת"ט בלוייה מעוז 1-3, אשר ישמש כתחנת טרנספורמציה לשני שנאים.	הערת אזהרה לטובת חברת חשמל לישראל
	חברת יסדה זכאית להירשם כבעלת זכות חכירת משנה במקבץ של 50 מקומות חניה תת קרקעיים ובנוסף אמורה להירשם לטובתה זכות מעבר בלתי ייחודית לחניות אשר הוקצו לה, בדרך גישה אשר תסומן על ידי הצדדים על גבי תשריט.	זכויות חברת יסדה בע"מ במקבץ של 50 מקומות חניה תת קרקעיים



ח. פרטים אודות הערכת שווי

לשנת 2018	לשנת 2019	לשנת 2020	(נתונים לפי 100%)	
88,000 <sup>2</sup>	105,200	103,200	השווי שנקבע לסוף התקופה (אלפי ש"ח)	
ספי רביב	ספי רביב	ספי רביב	זהות מעריך השווי	
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי <sup>2</sup>	
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי	
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	תאריך התוקף של הערכת השווי	
היוון תזרים מזומנים + דחייה + CTC	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי	
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</b>				
2,186	2,257	2,294	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) - כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה	הערכה בגישת היוון תזרימי המזומנים (Income Approach)
25%	100%	89%	שיעור תפוסה בשנה 1 + (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2 + (%)	
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)	
285.6	231.4	211.6	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח	
285.6	236.5	235.2	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח	
285.6	236.5	235.2	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח	
6.7%	6.0%	6.0%	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)	
7,492	6,405	6,498	מייצג NOI	

שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוח רגישות לשווי
הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	שיעורי תפוסה*
(6,667)	(5,000)	(4,615)	ירידה של 5%
(4,995)	(4,270)	(3,702)	עליה של 0.25%
5,430	4,641	3,998	ירידה של 0.25%
6,244	5,339	4,980	עליה של 5%
(6,244)	(5,339)	(4,980)	ירידה של 5%

<sup>1</sup> השיפוי למעריך השווי הינו בגין חבות כספית שתוטל עליו בקשר עם הערכות השווי, למעט במקרה של רשלנות ו/או זדון ו/או חוסר תום לב. להערכת החברה, מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה, לאור הצהרתו של מעריך השווי כי אין לו כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין גזית ישראל וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ובין ממזין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאות חוות הדעת.

<sup>2</sup> השווי הינו סכום נטו, קרי כולל ניכוי יתרת תמורה לתשלום למוכרת ממנו רכשה החברה את הנכס.

**מרכז חורב**

א. הצגת הנכס

<b>פירוט ליום 31 בדצמבר 2020</b>	<b>נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 50%)</b>
מרכז חורב	<b>שם הנכס</b>
במקרקעין הידועים כגוש 10782 חלקות 134 (בחלק), 140 (בחלק), 67, 71, 74, 77, 83 (בחלק)	<b>מיקום הנכס</b>
גוש 10782 חלקה 134 - שטח רשום של 4,235 מ"ר ובשטח בנוי של 28,870 מ"ר הכולל 7 קומות מעל 4 קומות מרתף לחניה ומחסנים, 3 קומות המשמשות למרכז קניות (כולל קומה הכוללת שטחי גלריה), קומה אחת טכנית, ו-3 קומות משרדים / מרכז רפואי. גוש 10782 חלקה 140 - שטח רשום של 534 מ"ר אשר בנויות עליו 4 קומות מרתף מתחת למפלס הקרקע המהוות 49.5 מקומות חניה, בשטח כולל של 1,898 מ"ר, וכן משרד בשטח של 18 מ"ר בקומה הראשונה המשמש כתחנת מוניות. גוש 10782 חלקה 67 - שטח רשום של 383 מ"ר. ללא שטח בנוי גוש 10782 חלקה 71 - שטח רשום של 881 מ"ר. ללא שטח בנוי גוש 10782 חלקה 74 - שטח רשום של 877 מ"ר. על החלקה מבנה קשיח מבטון ובלוקים הכולל גג רעפים חלקי. המבנה כולל 4 מפלסים (שני מפלסים נמוכים ממפלס רח' פיק"א) בשטח כולל של כ-550 מ"ר. גוש 10782 חלקה 77 - שטח רשום של 865 מ"ר. ללא שטח בנוי גוש 10782 חלקה 83 - שטח רשום של 96 מ"ר. ללא שטח בנוי	<b>שטח הנכס - פיצול לפי שימושים (מ"ר)</b>
מוחזק 50% ע"י ג'י ישראל מרכיזים מסחריים בע"מ אשר מוחזקת 100% על ידי החברה	<b>מבנה ההחזקה בנכס</b>
50%	<b>חלק התאגיד האפקטיבי בנכס</b>
נ.ת.מ. נכסי תחבורה ומסחר בע"מ, ח.פ. 520036625	<b>שמות השותפים בנכס:</b>
כמפורט מטה ביחס למצב רישום הזכויות המשפטיות.	<b>פירוט זכויות משפטיות בנכס</b>
כ-2,500 מ"ר עיקרי בחלקות הנוספות. בנוסף תכנית המתאר של חיפה חפ/2000 מאפשרת תוספת זכויות בנייה בכפוף להכנת תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית.	<b>זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:</b>
שווי הוגן	<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</b>

מלוא זכויות גזית ישראל בנכס המצוי במקרקעין הידועים כגוש 10782, חלק מחלקות 134 <sup>3</sup> ו-140, ברחוב חורב 15, פינת דרך פיק"א בשכונת אחוזה בחיפה הידוע כ"קניון מרכז חורב" הכולל שטח בנוי של 26,996 מ"ר הכולל 7 קומות מעל 4 קומות מרתף לחניה ומחסנים, 3 קומות משמשות למרכז קניות (כולל קומה הכוללת שטחי גלריה), קומה אחת טכנית, ו-3 קומות משרדים / מרכז רפואי וכן מלוא זכויות גזית ישראל במקרקעין הידועים חלק מחלקות 67, 71, 74 ו-77 בגוש 10782, הסמוכות לקניון מרכז חורב אשר על חלקן מצוי מבנה הכולל 4 מפלסים בשטח כולל של כ-550 מ"ר למעט מקרקעי עיריית חיפה כמפורט להלן. החכירה שבמקרקעין הידועים כחלקה 140 בגוש 10782 מתייחסת ל-4 קומות מרתף מתחת למפלס הקרקע המהוות 49.5 מקומות חניה, בשטח כולל של 1,898 מ"ר, וכן משרד המשמש כתחנת מוניות בשטח של 18 מ"ר בקומה הראשונה שמתחת לכיכר המצויה במפלס הקרקע של מרכז חורב. זכויות הבעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם גזית ישראל ב-2121/4235 חלקים בלתי מסוימים בתתי חלקות 1 ו-20 שבחלקה 134 בגוש 10782, וכן ב-303/605 חלקים בלתי מסוימים בתתי חלקות 1 עד 5, 7, 8, 10 עד 19, 22 עד 97 ו-99 שבחלקה 134 בגוש 10782. זכויות הבעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם גזית ישראל בתתי חלקות 100 ו-101 (בשלמות) שבחלקה 134 בגוש 10782. זכויות החכירה המהוונות, לתקופת חכירה שעתידה להסתיים ביום 9.5.2055, הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם גזית ישראל ב-1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 140 בגוש 10782. זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם גזית ישראל ב-1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 67 בגוש 10782. זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם גזית ישראל ב-1/4 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 83 בגוש 10782. זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם גזית ישראל ב-1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 71 בגוש 10782. זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם גזית ישראל ב-1/2 חלקים בלתי מסוימים בתתי חלקות 1 ו-2 שבחלקה 74 בגוש 10782. <sup>25</sup> זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם גזית ישראל ב-1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 77 בגוש 10782. הבעלות בתתי החלקות בחלקה 134 בגוש 10782 משותפת לגזית ישראל ול-נ.ת.מ. למעט תתי חלקות 6, 9, 21 ו-98 שבחלקה 134 כאמור אשר אינן בבעלות גזית ישראל אינן מהוות חלק מהנכס המשועבד ולמעט תתי חלקות 100 ו-101 אשר הינן בבעלות מלאה של גזית ישראל.	<b>מצב רישום זכויות משפטיות:</b>
--	----------------------------------

<sup>3</sup> חלקה 134 בגוש 10782 רשומה כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין.

<sup>4</sup> חלקה 74 בגוש 10782 רשומה כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין.

<sup>5</sup> לטובת עיריית חיפה רשומה חכירה על חלק מחלקה 71 בגוש 10782 לפי שיטת 4781/2015/1 מיום 13.10.15 לתקופה של 99 שנים זאת בקשר עם שטי של 40

מר' המסומן בתשריט והמשמש כדרך;

<p>הבעלות בחל</p> <p>קות 67, 71, 74 ו- 77 בגוש 10782 משותפת לגזית ישראל ול- נ.ת.מ.                  הבעלות בחלקה 83 בגוש 10782 משותפת לגזית ישראל, ל- נ.ת.מ. ולצדדים שלישיים.                  זכויות הבעלות בחלקה 140 בגוש 10782 רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית חיפה. גזית ישראל הינה בעלת זכויות חכירה מהוונות (לתקופה שהינה עד ליום 9.5.2055) ב-1/2 חלקים בלתי מסויים בחלקה 140. על חלקה 134 רשומה זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה לפי שטר 3267/2015/1012, לפיה חלקה 134 משועבדת בזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל לכלל הציבור בשטח כולל בהיקף של 151.1 מ"ר.                  על תתי חלקות 71, 74, 75 ו-77 בחלקה 134 רשומות הערות על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לפי שטר 21828/2018/1 לטובת עיריית חיפה, לפי ישיבה מספר 87 מיום 18.12.17.                  על חלקות 67, 83 בגוש 10782 רשומה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, לפי שטר 5362/1988 מיום 01.01.1988.                  על חלקה 67 בגוש 10782 רשומה זיקת הנאה לפי שטר 1985/1958/100 מיום 29.04.1958 לפיה חלקה 67 נהנה מזכות מעבר בחלקה 83 בגוש 10782.                  על חלקה 83 רשומה זיקת הנאה לפי שטר 1985/1958/100 מיום 29.04.1958 לטובת חלקות נהנות 67 ו-75 בגוש 10782 ולפיה חלקות אלו נהנות מזכות מעבר בחלקה 83.                  על זכויות כל הבעלים בחלקות 71 ו- 77 בגוש 10782 רשומה חכירה לטובת עיריית חיפה על חלק מהמקרקעין לפי שטר 15/1962 מיום 01.01.1962 לתקופה של 999 שנים וזאת בקשר עם שטח של 125 מ"ר המסומן בתשריט והמשמש כדרך. בנוסף, רשומה לטובת עיריית חיפה חכירה נוספת על חלק מחלקה 71 בגוש 10782 לפי שטר 47801/2015/1 מיום 13.10.2015 לתקופה של 999 שנה וזאת בקשר עם שטח של 40 מ"ר המסומן בתשריט והמשמש כדרך (לעיל ולהלן: "מקרקעי עיריית חיפה").                  על זכויות כל הבעלים בחלקה 71 רשומה הערה בדבר הפקעת חלק מהחלקה לטובת עיריית חיפה לפי שטר 6793/1997/3 מיום 11.02.1997 וכן הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לפי שטר 6707/2015/1 מיום 09.02.2015 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.                  על זכויות הרכוש המשותף של כל הבעלים בחלקה 74 רשומה חכירה לטובת עיריית חיפה על חלק מהמקרקעין בשטח של 165 מ"ר, להרחבת דרך, לתקופה של 999 שנים לפי שטר 6973/1976/1.                  על חלקה 77 רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לפי שטר 6707/2015/1 מיום 09.02.2015 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה. נכון למועד חתימת שטר זה, השימוש במקרקעין תואם לייעודו. ביום 14.7.2010 נחתם הסכם שיתוף בין נ.ת.מ לבין גזית ישראל בקשר עם חלקות 134, 67 ו-83 במקרקעי מרכז חורב ("הסכם שיתוף חורב") המעגן את מערכת יחסי השיתוף בין הצדדים האמורים בקשר עם G חורב (בחלקות 134, 67 ו-83).                  בסעיף ז' להלן מופיע פירוט של המשכנתאות והשעבודים הרשומים על זכויות החברה בנכס כאמור.</p>	
---	--

ב. גילוי בדבר השפעת הקורונה

נכון למועד זה, שיעור הגביה במרכז חורב בגין החודשים ינואר עד דצמבר 2020 הינו כ- 87% והופרשו כ- 584 אלפי ש"ח לחובות מסופקים עבור חובות השוכרים בגין שנת 2020 (חלק החברה).

ג. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 50%)		שנת 2020	שנת 2019	שנת 2018	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן חלק מניב בסוף תקופה (באלפי ש"ח)		170,495	173,894	165,545	
שווי הוגן חלקות סמוכות בסוף תקופה (באלפי ש"ח)		25,500	25,500	25,500	
סה"כ שווי הוגן (באלפי ש"ח)		195,995	199,394	191,045	
רווחי (הפסדי) שערור (באלפי ש"ח) - חלק החברה		(2,420)	1,443	(5,695)	מועד הרכישה 26 ביולי 2006
שיעור תפוסה ממוצע (%)		94.5%	87.2%	78.5%	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) <sup>1</sup>		11,952	10,987	9,831	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)		16,559	16,822	16,222	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)		99	110	120	
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחזים שנחתמו בתקופה (בש"ח) <sup>3</sup>		112	77	74	
NOI (באלפי ש"ח)		9,249	9,492	8,414	
NOI מותאם (באלפי ש"ח) <sup>4</sup>		10,417	9,492	9,745	
שיעור תשואה בפועל (%)		5.4%	5.5%	5.1%	
שיעור תשואה מותאם (%)		6.1%	5.5%	5.9%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח		58	62	62	
פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע		<sup>2</sup> 1,894	<sup>2</sup> 1,699	1,800	

1 כולל שטחים בבעלות צדדים שלישיים בהיקף של 2,550 מ"ר.

2 המידע אודות פדיון השוכרים בנכס הינו מידע חלקי המתייחס לשוכרים מסויימים המדווחים לחברה על הפדיון החודשי שלהם ומהווים כ-56% מהשטחים בנכס ונכון ליום 31.12.20 מהווים כ- 21% מהנכס, ואינו כולל את פדיון השוכרים במהלך תקופות הסגר בהם מרבית בתי העסק היו סגורים בהוראת הממשלה.

3 הנ"ל מתייחס לשטחים שהושכרו, הן מסחר והן משרדים בנכס.  
4 כולל בין היתר נטרול הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020.

ד. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	הנתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 50%)
<b>אלפי ש"ח</b>			
<b>הכנסות:</b>			
10,500	11,176	11,177	מדמי שכירות - קבועות
5,722	5,646	5,382	מדמי ניהול
-	-	-	מדמי שכירות- משתנות
<b>16,222</b>	<b>16,822</b>	<b>16,559</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלויות:</b>			
7,808	7,330	7,310	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה <sup>1</sup>
<b>7,808</b>	<b>7,330</b>	<b>7,310</b>	<b>סה"כ עלויות:</b>
<b>8,414</b>	<b>9,492</b>	<b>9,249</b>	<b>:NOI</b>

1 כולל בין היתר הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020.

ה. שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוותרת (בשנים)	שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	האם שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 50%) (%)
-	-	צמוד למדד המחירים לצרכן	14.9	0.7/5	רפואה	לא	כן	18%	שוכר A
-	-	צמוד למדד המחירים לצרכן	14.9	0.7/5	רפואה	לא	כן	5%	שוכר B
-	-	צמוד למדד המחירים לצרכן	14.9	4.8/5	פארם	כן	כן	5%	שוכר C

ו. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (בהנחת אי מימוש תקופת אופציית שוכרים)

לשנת 2025 ואילך	לשנת 2024	לשנת 2023	לשנת 2022	לשנת 2021	
<b>אלפי ש"ח</b>					
2,078	3,907	4,788	5,980	8,803	מרכיבים קבועים
-	-	-	120	874	מרכיבים משתנים (אומדן)
<b>2,078</b>	<b>3,907</b>	<b>4,788</b>	<b>6,100</b>	<b>9,677</b>	<b>סה"כ</b>

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2020 (במיליוני ש"ח)
חכירה	בחלקה 71, רשומה חכירה לטובת עיריית חיפה על חלק מהמקרקעין לפי שטר 15/1962 מיום 01.01.1962 לתקופה של 999 שנים, ביחס לרצועת קרקע בשטח של כ-125 מ"ר, אשר העירייה רשאית לדרוש להעבירה לרשותה בכל עת.	
חכירה	בחלקה 71 רשומה חכירה לפי שטר 47801/2015/1 מיום 13.10.2015 על כל הבעלים לטובת עיריית חיפה בדבר העברת דרך בשטח של 40 מ"ר לתקופה של 999 שנה עם הגבלה בהעברה והגבלה בירושה.	
חכירה	בחלקה 74 רשומה חכירה על חלק מהחלקה לטובת עיריית חיפה לפי שטר 6973/1976/1.	
חכירה	בחלקה 77, רשומה חכירה לטובת עיריית חיפה על חלק מהמקרקעין לפי שטר 15/1962 מיום 01.01.1962 לתקופה של 999 שנים, ביחס לרצועת קרקע בשטח של כ-125 מ"ר, אשר העירייה רשאית לדרוש להעבירה לרשותה בכל עת.	
משכנתא	בחלקה 71 בגוש 10782 רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רוניק פי נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	
משכנתא	בתת חלקה 1 בחלקה 74 בגוש 10782 רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רוניק פי נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	
משכנתא	בתת חלקה 2 בחלקה 74 בגוש 10782 רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רוניק פי נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	
משכנתא	בחלקה 77 בגוש 10782 רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רוניק פי נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	
משכנתא	בתתי חלקות 1-5, 7-8, 10-20, 22-97, 99-101 בחלקה 134 בגוש 10782 רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רוניק פי נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020.	
משכנתא	בחלקה 67 בגוש 10782 רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רוניק פי נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020.	
משכנתא	בחלקה 83 בגוש 10782 רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רוניק פי נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020.	
משכנתא	בחלקה 140 בגוש 10782 רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רוניק פי נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020.	
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 16.11.2020 נרשם שעבוד מספר 96 ברשם החברות לטובת רוניק פי נבו נאמנויות בע"מ לפי תאריך יצירה מיום 9.11.2020 (הכל כמפורט בשעבוד מספר 96)	
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 16.11.2020 נרשם שעבוד מספר 97 ברשם החברות לטובת רוניק פי נבו נאמנויות בע"מ לפי תאריך יצירה מיום 9.11.2020 (הכל כמפורט בשעבוד מספר 97)	
הגבלות מכוח הסכם השיתוף	כתנאי לרישום שעבוד, יש לקבל כתב הסכמה מהממשכן המופנה לנ.ת.מ. נכסי תחבורה ומסחר בע"מ, לפיו הוא מאשר כי השעבוד יהא כפוף להוראות הסכם השיתוף. ביום 19.10.2020 התקבל כתב הסכמה מנ.ת.מ. לשעבוד.	
זכות סירוב ראשונה	העברת זכויות של כל צד בהסכם השיתוף כפופה ליזכות סירוב של הצד השני לרכוש את הזכויות.	
הגבלה בהעברה ובירושה	על זכויות החכירה של גזית ישראל בחלקה 140 קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.	

ח. פרטים אודות הערכת שווי

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	(נתונים לפי 100%)
192,045	199,392	195,995	השווי שנקבע לסוף התקופה (אלפי ש"ח)
יהודה זיסר	יהודה זיסר	יהודה זיסר	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי <sup>1</sup>
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</b>			
9,931	10,049	10,034	הערכה בגישת היוון תזרימי המזומנים (Income Approach)
			שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) - כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה
85%	89%	94%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
99%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
99%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)
102.8	101.3	98.8	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
105.5	102.0	100.6	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
105.7	103.3	105.6	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
7.3%	7.1%	7.1%	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)
12,391	12,549	12,432	מייצג NOI

שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוח רגישות לשווי
הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	שיעורי תפוסה
(9,589)	(9,859)	(9,859)	ירידה של 5%
(5,620)	(6,012)	(5,956)	עליה של 0.25%
6,019	6,450	6,391	ירידה של 0.25%
8,624	8,774	8,951	עליה של 5%
(8,624)	(8,774)	(8,951)	ירידה של 5%
			דמי שכירות ממוצעים למטר

<sup>1</sup> השיפוי למעריך השווי הינו בגין חבות כספית שתוטל עליו בקשר עם הערכות השווי, למעט במקרה של רשלנות ו/או זדון ו/או חוסר תום לב. להערכת החברה, מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה, לאור הצהרתו של מעריך השווי כי אין לו כל עניין בנכס הניגוש, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין גזית ישראל וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ובין מומין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאות חוות הדעת.



## גזית-גלוב בע"מ

### חלק ג' - דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2020

#### תוכן העניינים

#### עמוד

134	דוח רואה החשבון המבקר
135	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
136	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
138	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
139	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
140	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
143	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
146	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
233	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 2020, ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה בת אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-28% וכ-29% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בהתאמה. והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-32%, כ-35% וכ-36% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, 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 2020, ו-2019, ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 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 2020, והדוח שלנו מיום 21 במרס 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.



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

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

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

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של גזית גלוב בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2020. 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 28% ו-32%, בהתאמה, מהסכומים המתייחסים בדוחות הכספים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020 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 2020.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020, ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו, מיום 21 במרס 2021, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון המבקרים האחרים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
מליוני ש"ח			
			<b>נכסים</b>
			<u>נכסים שוטפים</u>
1,063	742	3	מזומנים ושווי מזומנים
31	147	4	פקדונות והלוואות לזמן קצר
791	693	10	נכסים פיננסיים
64	37	34ג'	נגזרים פיננסיים
143	206	5	לקוחות והכנסות לקבל
758	308	6	חייבים ויתרות חובה
11	7		מסים שוטפים לקבל
2,861	2,140		
494	1,170	7	נכסים מוחזקים למכירה
3,355	3,310		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,560	1,440	8	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
101	230	9	השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
853	145	10	נכסים פיננסיים
318	359	34ג'	נגזרים פיננסיים
33,545	31,828	11	נדל"ן להשקעה
2,031	2,239	12	נדל"ן להשקעה בפיתוח
195	172	13	רכוש קבוע, נטו
622	602	14	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
45	66	23ז'	מסים נדחים
39,270	37,081		
42,625	40,391		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
מליוני ש"ח			
<b>התחייבויות והון</b>			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
754	1,366	15	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,324	622	16	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
70	89	ג'34	נגזרים פיננסיים
93	131	17	ספקים ונותני שירותים
816	752	18	זכאים ויתרות זכות
501	73		מסים שוטפים לשלם
3,558	3,033		
21	24	7	התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה
3,579	3,057		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
15,117	16,734	19	אגרות חוב
5,064	5,680	20	התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים
81	165	ג'34	נגזרים פיננסיים
573	404	21	התחייבויות אחרות
1,885	1,772	ז'23	מסים נדחים
22,720	24,755		
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
237	204	25	הון מניות
4,656	4,063		פרמיה על מניות
5,740	4,761		יתרת רווח
(3,077)	(4,307)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
635	842		קרנות אחרות
-	(1)		מניות אוצר
8,191	5,562		
8,135	7,017	ה'25	זכויות שאינן מקנות שליטה
16,326	12,579		סה"כ הון
42,625	40,391		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

21 במרס, 2021			
עדי ימיני	חיים כזמן	אהוד ארנון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל	מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון	
וסמנכ"ל כספים			

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2018	2019	2020		
מליוני ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
2,840	2,752	2,406	28	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
844	777	760	29	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,996	1,975	1,646		הכנסה תפעולית, נטו
114	164	(1,534)	11,12	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(375)	(360)	(352)	30	הוצאות הנהלה וכלליות
13	35	18	'א31	הכנסות אחרות
(126)	(413)	(36)	'ב31	הוצאות אחרות
389	37	(78)	'ב8	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
2,011	1,438	(336)		רווח (הפסד) תפעולי
(2,262)	(1,118)	(806)	'א32	הוצאות מימון
140	963	109	'ב32	הכנסות מימון
(111)	1,283	(1,033)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(64)	467	(147)	'יח'3	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(47)	816	(886)		רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
(253)	655	(653)		בעלי מניות החברה
206	161	(233)		זכויות שאינן מקנות שליטה
(47)	816	(886)		
(1.31)	3.52	(3.91)	33	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
(1.32)	3.50	(3.92)		סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
				סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
(47)	816	(886)	רווח נקי (הפסד)
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס) (*):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
(56)	(39)	(74)	הפסדים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>
189	(2,055)	(1,175)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(10)	(45)	(41)	הפסדים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
-	73	-	מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני
123	(2,066)	(1,290)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
76	(1,250)	(2,176)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
			מיוחס ל:
(338)	(653)	(1,974)	בעלי מניות החברה (1)
414	(597)	(202)	זכויות שאינן מקנות שליטה
76	(1,250)	(2,176)	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
(253)	655	(653)	רווח נקי (הפסד)
(31)	(1,313)	(1,223)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(9)	(27)	(32)	הפסדים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(45)	(41)	(66)	הפסדים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
-	73	-	מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני
(338)	(653)	(1,974)	

(\* 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 מליוני ש"ח	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
16,326	8,135	8,191	-	635	(3,077)	5,740	4,656	237	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
(886)	(233)	(653)	-	-	-	(653)	-	-	הפסד
(1,290)	31	(1,321)	-	(98)	(1,223)	-	-	-	הפסד כולל אחר
(2,176)	(202)	(1,974)	-	(98)	(1,223)	(653)	-	-	סה"כ הפסד כולל
(* -)	-	(* -)	-	(6)	-	-	6	(* -)	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
(633)	-	(633)	(633)	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
-	-	-	632	-	-	-	(599)	(33)	ביטול מניות באוצר
15	5	10	-	10	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(16)	(16)	-	-	-	-	-	-	-	ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	62	-	(62)	-	-	מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים
(264)	-	(264)	-	-	-	(264)	-	-	דיבידנד שהוכרז (ראה באור 125) (***)
(347)	(579)	232	-	239	(7)	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
(326)	(326)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
12,579	7,017	5,562	(1)	842	(4,307)	4,761	4,063	204	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

(\*\*\*) בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 1.59 ש"ח למניה (סך כולל של כ- 264 מליון ש"ח). מתוכם כ- 78 מליון ש"ח (0.43 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 13 באפריל, 2020, כ- 76 מליון ש"ח (0.43 ש"ח למניה) שולמו ביום 15 ביוני, 2020, כ- 65 מליון ש"ח (0.43 ש"ח למניה) שולמו ביום 8 בספטמבר, 2020 וכ- 45 מליון ש"ח (0.30 ש"ח למניה) שולמו ביום 4 בינואר, 2021.

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	
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
175	177	(2)	-	(2)	-	-	-	-	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה
(53)	(48)	(5)	-	-	(5)	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(403)	(403)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לזכויות 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). מתוכם כ- 78 מליון ש"ח (0.405 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 16 באפריל, 2019, כ- 74.6 מליון ש"ח (0.405 ש"ח למניה) שולמו ביום 13 ביוני, 2019, כ- 74.4 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 (**)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ מליוני ש"ח	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.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
(47)	816	(886)	רווח נקי (הפסד)
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
2,122	155	697	הוצאות מימון, נטו
			חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(389)	(37)	78	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(114)	(164)	1,534	פחת והפחתות
66	31	28	מסים על הכנסה (הטבת מס)
(64)	467	(147)	הפסד (רווח) הון, נטו
14	(16)	(6)	הפסד (רווח) מירידה בשיעור החזקה ומימוש חברה מוחזקת
(3)	345	-	שינוי בהתחייבות לתביעות תלויות, נטו
(124)	(2)	(1)	עלות תשלום מבוסס מניות
21	11	15	
1,529	790	2,198	
			<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</u>
(113)	(48)	(194)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
3	11	28	עלייה בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(110)	(37)	(166)	
1,372	1,569	1,146	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים
			מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:
(1,128)	(963)	(821)	ריבית ששולמה
38	90	32	ריבית שהתקבלה
285	250	66	דיבידנד שהתקבל
(72)	(45)	(45)	מסים ששולמו
3	9	19	מסים שהתקבלו
(874)	(659)	(749)	
498	910	397	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
-	2,839	302	תמורה ממכירת חברות מוחזקות
(190)	(100)	(42)	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
(4,025)	(2,052)	(1,134)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
(43)	(61)	(15)	השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
1,130	1,479	492	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בניכוי מס ששולם
-	13	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(1)	-	(112)	מתן הלוואות לזמן ארוך
85	19	31	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
(185)	(53)	9	השקעות לזמן קצר, נטו
(431)	(496)	(1,279)	השקעות בנכסים פיננסיים
4,397	112	1,471	תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות בניכוי מס ששולם
737	1,700	(277)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(* -	(* -	(* -	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
(113)	(158)	(633)	רכישת מניות באוצר
1	175	-	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
(322)	(53)	(347)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(287)	(298)	(293)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(531)	(403)	(326)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
715	705	1,010	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(394)	(128)	(44)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
225	153	(946)	קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
614	(247)	568	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(4,793)	(4,133)	(2,556)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
4,308	-	3,198	הנפקת אגרות חוב
-	1,346	-	הנפקת אג"ח היברדי לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(16)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה
(577)	(3,041)	(385)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(29)	(89)	(56)	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
629	(520)	(321)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
954	1,583	1,063	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
1,583	1,063	742	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

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

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2018	2019	2020
מליוני ש"ח		

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

40	301	-
-	155	-
-	335	-
73	75	45
-	-	31
-	-	90

חכירות של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע  
מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים  
מכירת חברה מוחזקת כנגד חייבים  
דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה  
מכירת ניירות ערך סחירים כנגד חייבים  
הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים

(ב) מידע נוסף

252	344	357
-----	-----	-----

מסים ששולמו ונכללו במסגרת פעילויות השקעה ומימון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. החברה ופעילותה העסקית:

החברה, במישרין ובאמצעות חברות ציבוריות ופרטיות מוחזקות שלה (להלן יחדיו: "הקבוצה"), עוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, משרדים ומגורים המספקים את צורכי האוכלוסיה בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון, מרכז ומזרח אירופה תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. בנוסף, בוחנת הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באזורי פעילותה וגם באזורים נוספים.

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ("בורסת ת"א"), תחת הסימון "GZT".

החברה וג'י ישראל (חברה בת בבעלותה המלאה של החברה) מצויות בשלהי הליך המיזוג של ג'י ישראל עם ולתוך החברה, לאחר שבחודש יולי 2020 התקבל אישור רשות המיסים למיזוג, שהיה אחד מהתנאים המתלים להשלמתו. עם השלמת המיזוג יועברו לחברה, ללא תמורה, כל הנכסים וההתחייבויות של ג'י ישראל, וכל פעילותה תרוכז תחת חטיבת התפעול והנדל"ן של החברה

ב. השפעת מגיפת הקורונה על פעילות הקבוצה:

כללי

בראשית שנת 2020 התפשט נגיף הקורונה (COVID-19) במדינות רבות בעולם, בהן מדינות בהן החברה מחזיקה נכסים מסחריים והוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית ("מגיפת הקורונה").

מדינות רבות התמודדו עם התפרצות הנגיף המהירה בדרכים שונות ובעיקרן הטלת סגר חלקי או כללי על האוכלוסיה, סגירת בתי עסק, ריחוק חברתי וצמצום משמעותי של התנועה בין המדינות. הנחיות הממשלות באותן מדינות, בצרוף תגובת שוקי ההון, הנפט, הריבית והמט"ח לאי הוודאות הקיצונית, הניעו משבר כלכלי גלובלי.

בתקופת הדוח חלו פריצות דרך מדעיות בגילוי תרופות וחיסונים לנגיף הקורונה ומספר מדינות החלו כבר לחסן את האוכלוסיה ולהקל בהנחיות הסגר. בתקופת הדוח, ועד למועד אישור הדוח, קיימת שונות בין מדינות בהן נמשך הידוק המגבלות על פעילות המסחר והתחבורה לבין מדינות בהן הוחל בצמצום הדרגתי של המגבלות ובפתיחה מדורגת של המסחר והתחבורה.

בתקופת הדוח, חלו תנודות חריפות בשערי מטבעות החוץ ובמיוחד בשערי האירו והריאל הברזילאי ביחס לשקל הישראלי, תנודות המיוחסות לאי וודאות קיצונית ולפחד שאחזו בשווקים, כאמור. בנוסף, חלו בתקופה זו תנודות בשוקי ההון בעולם שהניעו ירידות חריפות בשערי המניות, עליות בתשואות אגרות חוב קונצרניות וירידה דרסטית בריבית אג"ח ממשלתיות.

השפעות פעילות הנדל"ן המניב

הסגירה ההדרגתית של חלק ממתחמי המסחר של חברות הקבוצה החלה במהלך המחצית השניה של חודש מרס 2020 ובמהלך כל שנת 2020 ובתקופה שעד למועד אישור הדוח, נפתחו ונסגרו מתחמי המסחר לסירוגין ובהתאם למצב התחלואה במדינות השונות, כאשר גם בתקופה בה היו פתוחים, היתה הפתיחה חלקית בחלק מן הזמן. בתי עסק חיוניים ובהם מרכולים, חנויות פארמה, בנקים, מרפאות וחנויות מזון שביצעו משלוחים פעלו בכל התקופות האמורות, לרבות במתחמים שנסגרו ואלו היו כ- 55% מסך השטח המניב (GLA).

נכון למועד אישור הדוח קיימת שונות בין המגבלות החלות בכל אחת מן המדינות, כאמור. במדינות כדוגמת ברזיל וצ'כיה, מתחמי החברה סגורים בהוראת הממשלה, למעט בתי עסק חיוניים. במדינות הנורדיות אין הנחיות לסגירת המתחמים אך קיימות הגבלות על התקהלות ועל שעות הפעילות של מסעדות ומקומות בילוי.

בתקופות בהן פועלים בתי העסק במתחמי החברה וחברות הקבוצה, הוסיפו לחול הנחיות ממשלה בדבר דילול מספר המבקרים בו זמנית וכן הנחיות דילול של התנועה בתחבורה הציבורית המקושרת למתחמים רבים של חברות הקבוצה. מגבלות על תנועה אווירית בין מדינות וירידה בתדירות הנסיעה של בני אדם לחו"ל, הביאו לגידול בכמות המבקרים במתחמים המסחריים של הקבוצה בתקופה שהם היו פתוחים ולגידול בצריכת מוצרים ושירותים שבתקופה

באור 1: - כללי (המשך)

רגילה היו נרכשים במסגרת נסיעותיהם. בנוסף, חל גידול בפעילות משלוחים בתחומי ההסעדה והאופנה. נכון למועד אישור הדוח, אין ביכולתה של החברה לאמוד או להעריך את השפעתן המצטברת וארוכת הטווח של המגמות השונות, כאמור, ובאיזו מידה תהיה להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות בעתיד הרחוק.

במהלך התקופה בה היו בתי עסק סגורים בהנחיית הממשלות, דחו החברה וחלק מחברות הקבוצה את גביית דמי השכירות והניהול בחלק מהמתחמים, אך הודיעו לשוכרים על מדיניותן לפיה חובת התשלום בעינה עומדת על פי ההסכמים הקיימים וכל חריגה ביחס לגובה התשלום או למועד ביצועו מחייבת את הסכמתה, אם וככל שתינתן באופן פרטני ובהתאם לנסיבות. החברה וחברות הקבוצה אפשרו לשוכרים מסוימים לדחות וכן לפרוס את תשלומי דמי השכירות והניהול שנדחו למועד שהוסכם לאחר פתיחת בתי העסק, לרבות אל תוך שנת 2021 וכן לקבוע את דמי השכירות כשיעור מתוך הכנסות בית העסק. בנוסף, במדינות רבות, כדוגמת ארה"ב וצ'כיה, העמידו הממשלות תכניות סיוע לשוכרים, בין היתר בדמות מענקים לתשלום חלק מדמי השכירות. בפולין, קבעה הממשלה, בהוראות חוק, כי שוכרים במדינה רשאים שלא לשלם דמי השכירות למשך התקופה שבה היו בתי העסק סגורים בהוראת הממשלה, ובלבד שתקופת השכירות תוארך בששה חודשים בצרף התקופה בה היו בתי העסק סגורים.

בהתאם לתקני החשבונאות, הנחות וויתורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה שניתנו לדיירים על ידי חברות הקבוצה אשר מבוססים על תנאי חוזה החכירה המקורי מטופלים כדמי חכירה משתנים ומוכרים ברווח והפסד בתקופה בה התהוו. לעומת זאת, הנחות וויתורים אשר אינם מבוססים על תנאי חוזה החכירה המקורי, מטופלים כחכירה חדשה כך שעלות ההנחות מוכרת בקו ישר לאורך יתרת תקופת החכירה.

בהתאם לבחינה שנערכה על ידי חברות הקבוצה של חוזה החכירה, הנחות וויתורים שניתנו כאמור בתקופה כתוצאה ממשא ומתן עם הדיירים, או המחוייבים בהתאם לחקיקה חדשה במדינות השונות כדוגמת פולין כאמור לעיל, סך כולל של 140 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, אינם מבוססים על תנאי החוזים המקוריים, וככאלה הם טופלו כחכירה חדשה ונפרסו לאורך יתרת תקופת החכירה. מתוך סכום זה כ-40 מיליון ש"ח הוכרו כקישון בהכנסות לשנת 2020, והיתרה נדחתה ותוכר לאורך יתרת תקופת החכירות.

כמו כן, החברה בחנה באופן פרטני ירידת ערך של חובות שוכרים מתקופות סגר אשר חברות הקבוצה טרם הגיעו להסכמות בגינם מול הדיירים, וכן את יתר החובות השוטפים, כתוצאה מבחינה זו החברה הכירה בהפרשה לחובות מסופקים של כ-100 מיליון ש"ח. בסך הכל ההכנסה התפעולית נטו של החברה קטנה בכ-140 מיליון ש"ח, מהסיבות המתוארות לעיל.

החברה וחברות הקבוצה נערכות גם לאפשרות ששוכרים מסוימים יפנו את בתי העסק בשל קשיים כלכליים. יחד עם זאת, נוכח העובדה שחלק מהסכמי השכירות הינו לטווח ארוך ובמחירים היסטוריים נמוכים מהמקובל בשוק לנכסים אלה, החברה והחברות הבנות מעריכות, כי בשל איכות נכסיהן ומיקומם הייחודי, יעלה בידיהן להתקשר בהסכמי שכירות חדשים בטווח הקצר והבינוני. להערכת החברה וחברות הקבוצה, בטווח הקצר והבינוני שיעור התפוסה בנכסיה עלול לפחות באופן לא מהותי בשל השפעת מגיפת הקורונה, אך בחלק מן המקרים דמי השכירות עלולים להיות נמוכים יותר ביחס למחירי השכירות ששררו בשנת 2020.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח הכירה החברה בהפסד משערוך שווי נכסיה המסחריים בסך של כ-1,534 מיליון ש"ח המיוחס בעיקרו להשפעות מגיפת הקורונה (ההפסד משערוך מוצג בניכוי רווח משערוך בגובה 196 מיליון ש"ח שנרשם בגין נכסים בנוברגיה וארה"ב) בהתבסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאים חיצוניים ליום 31 בדצמבר, 2020 (כ-98% מסך הנדל"ן להשקעה במונחי שווי הוגן וכ-97% מסך הנדל"ן להשקעה בפיתוח במונחי שווי הוגן).

באור 1: - כללי (המשך)

השפעות על המצב הכספי, התזרימי והנזילות

למגיפת הקורונה ולצעדים שננקטו על ידי מדינות רבות ישנן השפעות מאקרו-כלכליות רחבות, העלולות להשליך גם על החברה והחברות המאוחדות שלה, ביניהן ירידות חדות שגרמו בבורסות העולם, לרבות במחירי המניות של החברות הבנות ATR ו-CTY המשמשות בחלקן כבטוחה לקווי האשראי של החברה. ירידות שערים, כאמור, פוגעות בשווי המניות המשמשות בטוחה לאשראים, ועלולות, בתרחיש קיצון, לפגוע בהיקפי האשראי שהחברה תהא רשאית לנצל במסגרת אשראים אלו. בנוסף, משפיעות הירידות בשווקים הפיננסיים על שווי תיק ניירות הערך הסחירים של החברה. בתקופת הדוח ונכון ליום אישור הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי האשראי, כאמור, כמו גם בכל יתר התחייבויותיה הפיננסיות. בנוסף, נכון ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה ולחברות הבנות בבעלותה המלאה נדל"ן להשקעה שאינו משועבד בשווי של כ- 4.1 מיליארד ש"ח וכן יתרות מזומן וניירות ערך סחירים לא משועבדים בסך של כ- 1.1 מיליארד ש"ח.

מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הנלווה לה מאופיינים בהיותם אירוע מתגלגל

להתארכות המשבר הכלכלי שהולידה מגיפת הקורונה קיימת השפעה שלילית משמעותית מתמשכת ומצטברת על ענף הנדל"ן הקמעונאי ועל פעילות הקבוצה, בין היתר בשל סיכון הסגירה החלקית או המלאה של מתחמי החברה המסחריים, ירידה בכמות המבקרים בנכסים, ירידה או שינוי 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. קצב התחסנות האוכלוסייה במדינות השונות, גילוי וריאנטים חדשים של הנגיף ורמת המלאים של החיסונים הינם משתנים בעלי השפעה מהותית על טיב המגמות התוארו בפיסקה זו ועל קצב התממשותן. בנוסף, לכל אלה השפעה גם על פרויקטים של החברה הנמצאים בפיתוח, העלולים שלא להסתיים בעלויות ובלוחות הזמנים הצפויים.

נוכח אי הוודאות המלווה את משבר הקורונה והיותו אירוע מתגלגל הנמשך זמן רב, נכון למועד אישור הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את השפעתם המתמשכת והמצטברת של מגיפת הקורונה, המשבר הכלכלי הגלובלי והמשך התמיכה הממשלתית בשוכרים על כלל פעילות הקבוצה בשנת 2021. בנוסף, החברה אינה יכולה להעריך את השפעת התנודות בשוקי ההון, הריבית והמטבעות על ההון העצמי ועל התוצאות הכספיות העתידיות שלה.

יחד עם זאת, החברה מאמינה כי השפעתו המוכחת של החיסון נגד נגיף הקורונה וחלק מהוריאנטים שלו תביא לבלימה של השפעות שליליות על פעילות מתחמי החברה ואף לשיפור החל מן המחצית השניה של שנת 2021. זאת, במיוחד על רקע ניסיון החברה וחברות הקבוצה כי בעת פתיחת המתחמים קצב חזרת המבקרים מהיר מאד.

באור 1: - כללי (המשך)

ג. 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 8'ג).
CTY	- Citycon Oyj, חברה מאוחדת (ראה באור 8'ד).
FCR	- First Capital Realty Inc, חברה כלולה בעבר (ראה באור 8'ה).
תאריך הדיווח	- 31 בדצמבר, 2020.

**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 מההנהלה 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><b>ב.</b> שיעור זכויות הצבעה מהותי ביחס להחזקות בעלי זכויות הצבעה אחרים, תוך התחשבות בהסכמי הצבעה.</p> <p><b>ג.</b> מידת הפיזור של החזקות האחרות</p> <p><b>ד.</b> דפוסי ההצבעה באסיפות בעלי המניות הקודמות</p>	איחוד דוחות כספיים או יישום שיטת השווי המאזני והשפעות מדידה הנגזרות מכך- ראה באורים ג2, ו-8ד1.
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 2טז1.
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 2יב1
מדידה מהימנה של שווי הוגן נדל"ן להשקעה בפיתוח	<p><b>ה.</b> האם הנדל"ן שבפיתוח ממוקם בשוק מפותח וניזיל</p> <p><b>ו.</b> האם קיים אומדן מהימן לעלויות ההקמה</p> <p><b>ז.</b> אישור הרשויות הרלוונטיות בדבר אופן ניצול הזכויות בקרקע, קיומה של תוכנית בניין עיר וקבלת היתרי בנייה</p> <p><b>ח.</b> 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 2כב1

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 ועתידית 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 ממשיכות. 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-48.9% 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.

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

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 בשיטת 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 נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

הלוואות בין חברות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין, ולפיכך מהוות חלק מההשקעה בפעילות חוץ, מטופלות כחלק מההשקעה, כאשר הפרשי שער הנובעים מהלוואות אלו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר. בעת מימוש חלק מפעילות חוץ, שהינה חברה מאוחדת, תוך איבוד שליטה, או בעת מימוש פעילות חוץ המטופלת בשיטת השווי המאזני, הרווח או הפסד 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 נזקים לרווח כולל אחר, נזקים 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, נזקים 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 שמיילותן 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, ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ח. מכשירים פיננסיים

1. 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.

1א) 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1ב) 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.

1ג) 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 ייזקפו 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.

2. 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 חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

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 אשראי 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. גרענת 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, או

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.

4. 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.

5. גרענת התחייבויות פיננסיות

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבטלת 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 כגרענה 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 הפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז 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 לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

7. 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 החזיים.

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.

ט. 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 ותייעוד 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. רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת. החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור מכאן ולהבא רק כאשר יחסי הגידור (או חלקם), מפסיקים לקיים את הקריטריונים המזכים (לאחר הבאה בחשבון של איזון מחדש כלשהו של יחסי הגידור, אם רלוונטי) כולל מקרים בהם המכשיר המגדר פוקע, נמכר, מבוטל או ממומש (או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל). כאשר החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור, הסכום שהצטבר בקרן הגידור ישאר בקרן הגידור עד שתזרים המזומנים יתרחש או יסווג לרווח או הפסד אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזיים עוד להתרחש.

בהתרת עסקאות גידור, בין אם יועדו כגידור חשבונאי ובין אם לאו, כאשר העסקה כוללת גידור תזרים מזומנים בגין קרן וריבית, תזרימי המזומנים שנתקבלו או שולמו מסווגים בדוח על תזרימי המזומנים כפעילות מימון בגין התזרים המייצג את גידור רכיב הריבית. בהתרת עסקאות החלפת ריבית (IRS) תזרים המזומנים שהתקבל או שולם מוצג במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 ההוגן 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.

מדידת שווי הוגן

י.

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 שמשותפות בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפות 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 ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג 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'.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. 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 נזקפות 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 משערך 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.

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.

יב. 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 סיווג 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 מממוש 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

יג. 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.

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 מערכי 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.

יד. 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

**באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

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.

**טו. 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 על בסיס שיטת הקו הישר (ראה באור 14) ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על כך שקיימת ירידת ערך בנכס בלתי מוחשי. תקופת ההפחתה, שיטת ההפחתה וערך השייר בגין נכס בלתי מוחשי עם אורך חיים שימושיים מוגדר נבחנים לפחות אחת לשנה.

**טז. חכירות**

ביום 1 בינואר 2019 יישמה החברה לראשונה את 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 זאת 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 נקף 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).

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, במועד היווצרותם.

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 המוחכר 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.

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 המוחכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס. כאשר הנכס המוחכר הינו נדל"ן להשקעה, עלויות אלה יוכרו ברווח והפסד כחלק מהתאמות השווי ההוגן.

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהכנסה בעסקאות בהן החברה מהווה מחכיר, במועד היווצרותם.

כמו כן, כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה, הקבוצה מכירה בתיקון זה כחכירה חדשה.

המדיניות החשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר, 2018 בגין חכירות הינה כדלקמן:

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכים 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הקבוצה כחוכר - חכירה מימונית - נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לקבוצה, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס החוכר נמדד בתחילת תקופת החכירה לפי הנמוך מבין השווי ההוגן של הנכס החוכר 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 המוחכר, מסווגים כחכירה תפעולית. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, לגבי נדל"ן להשקעה כחלק מהתאמות השווי ההוגן, מתווספות לעלות הנכס המוחכר. 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 המוחכר 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.

יז. 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.

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 הפרש 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

יח. נכסים בלתי שוטפים מסווגים 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 הוגן בניכוי עלויות מכירה.

נדל"ן להשקעה המוצג על פי מודל השווי הוגן 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.

יט. 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.

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

כ. 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).

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 ההענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה, כהענקה תחליפית, שתיהן מטופלות כשינוי תנאי ההענקה המקורית כאמור לעיל.



באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

כא. 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 מחויבות 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 מחויבות 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.

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.

כב. הכרה בהכנסות

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).

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. רווח למניה

הרווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה במספר המניות הרגילות הממוצע המשוקלל שקיים במהלך התקופה. רווח 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.

כד. הפרשות

בהתאם ל-37 IAS, 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.

כה. 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.

כו. 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 מהוננת 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.

כז. 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כח. גילוי לתקני IFRS חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים:

1. תיקון ל-IFRS 3 - צירופי עסקים

בחודש אוקטובר 2018, פרסם ה-IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).

התיקון כולל 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. בנוסף, התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון יישום לראשונה עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישה נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מיום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן.

ליישום התיקון לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה, אבל עשויה להיות השפעה על בחינת הגדרת "עסק" בגין רכישות אשר ישלמו לאחר יום 1 בינואר 2020.

2. תיקונים ל-IFRS 9, IFRS 7 ו-IFRS 39

בחודש ספטמבר 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).

התיקון מספק הקלות זמניות עבור חברות המיישמות חשבונאות גידור המתבססת על ריבית ה-IBORs ומושפעות מאי-הודאות השוררת בגין רפורמת הצפויה בריביות הבנצ'מרק. רפורמה זו בריביות מובילה לאי-ודאות בכל הקשור למועדים ולסכומים הרלוונטיים לתזרימי מזומנים עתידיים הקשורים הן למכשירים מגדרים והן לפריטים מגודרים.

התיקון חל החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2020.

לתיקון לא הייתה השפעה על הדוחות כספיים של החברה ליום 1 בינואר 2020 שכן יישום התיקון מאפשר לה להמשיך ולטפל בעסקאות הגידור הרלוונטיות כעסקאות גידור חשבונאי.

3. תיקון ל-IFRS 16 חכירות

לאור משבר הקורונה, פרסם ה-IASB בחודש מאי 2020, תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה לאפשר לחוכרים ליישם הקלה פרקטית לפיה שינויים בדמי חכירה כתוצאה ממשבר הקורונה לא יטופלו כתיקוני חכירה אלא כדמי חכירה משתנים. התיקון יחול על צד החוכרים בלבד.

התיקון יחול רק לגבי שינויים בדמי החכירה כתוצאה ממשבר הקורונה העונים לשלושת הקריטריונים הבאים במצטבר:

- תשלומי החכירה העתידיים המעודכנים הינם זהים באופן מהותי או נמוכים יותר בהשוואה לתשלומים שהחוכר היה נדרש לשלם רגע לפני העדכון;
- קיטון תשלומי החכירה הינו בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני 2021; וכן,
- לא בוצע שינוי מהותי ליתר התנאים של חוזה החכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 ביוני 2020 ויחול רטרואקטיבית, עם אפשרות ליישום מוקדם.

ליישום התיקון לראשונה 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 שיוצר 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.

2. תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה-IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - התיקון).

התיקון מבהיר את העניינים הבאים:

- מהי הכוונה בזכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק;
- זכות הדחייה חייבת להתקיים לתום תאריך הדיווח;
- סיווג אינו מושפע מהסבירות שישות תממש את זכות הדחייה;
- רק במידה ונגזר משובץ בהתחייבות המירה הינו מכשיר הוני, התנאים של ההתחייבות לא ישפיעו על סיווגו.

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2023 או לאחריו. התיקון ייושם בדרך של יישום למפרע.

החברה בוחנת את השפעת התיקון על הסכמי ההלוואות הנוכחיים שלה.

3. תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה- IBOR

בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה-IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs - Risk Free Interest Rates).

**באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, החברה תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריבית משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריבית האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפנקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ-IBOR ל-RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים.

כמו כן, התיקונים מאפשרים לשינויים הנדרשים על ידי רפורמת ה-IBOR להיעשות לייעוד הגידור ולתיעוד מבלי לגרום ליחסי הגידור להפסיק כאשר מתקיימים תנאים מסוימים. במסגרת התיקונים ניתנה גם הקלה מעשית זמנית בקשר עם יישום חשבונאות גידור נוגעת לזיהוי הסיכון המגודר כ- 'ניתן לזיהוי בנפרד'.

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה לרבות התייחסות לאופן בו החברה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות.

התיקונים יישמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2021 או לאחר מכן. התיקונים יישמו באופן רטרואספקטיבי, אולם הצגה מחדש של מספרי השוואה לא נדרשת. יישום מוקדם אפשרי.

בשלב זה, החברה בוחנת את ההשלכות החשבונאיות, אם בכלל, של המעבר מריביות IBOR לריביות RFR על חוזה מכשירים פיננסיים שצפויים להתקיים במועד המעבר, לרבות השפעות יישום התיקונים הנ"ל.

**באור 3: - מזומנים ושווי מזומנים**

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
מליוני ש"ח	
900	671
163	71
<u>1,063</u>	<u>742</u>

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית (1)  
פקדונות לזמן קצר (2)

- (1) היתרות מופקדות בתאגידי בנקאיים ונושאות ריבית בשיעור זניח.
- (2) מתוך סך הפקדונות כ-51 מליון ש"ח נקובים בריאל ברזילאי הצוברים ריבית בשיעור של 0.26% בממוצע, יתר הפקדונות צוברים ריבית זניחה.
- (3) מתוך סך המזומנים ושווי מזומנים סך של כ-266 מיליון ש"ח נקוב בש"ח לא צמוד, כ-102 מיליון ש"ח נקוב ביורו.

**באור 4: - פקדונות והלוואות לזמן קצר**

ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
מליוני ש"ח	
3	15
28	132
<u>31</u>	<u>147</u>

חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות  
פקדונות מוגבלים (1)

- (1) סך של כ-90 מיליון ש"ח פקדון מוגבל נושא ריבית של כ-1.5%.

**באור 5: - לקוחות והכנסות לקבל**

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
מליוני ש"ח	
143	206
143	206

חובות פתוחים, נטו (ראה סעיף ג' ו-ד' להלן)

ב. מתוך סך הלקוחות וההכנסות לקבל כ- 45 מיליוני ש"ח נקובים בש"ח לא צמוד, כ- 40 מיליוני ש"ח נקובים באירו וכ- 38 מיליוני ש"ח נקובים בזלוטי פולני.

ג. אין חובות מהותיים של לקוחות בפיגור שלא נכללו במסגרת קבוצת החובות המסופקים.

ד. להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

31 בדצמבר	
2019	2020
מליוני ש"ח	
61	53
21	102
(9)	(7)
(14)	(12)
(6)	(4)
53	132

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	
2019	2020
מליוני ש"ח	
86	66
62	78
497	23
19	22
19	-
75	119
758	308

מוסדות ממשלתיים  
הוצאות מראש  
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'.

**נכסים והתחייבויות מוחזקים למכירה** באור 7: -

א הרכב הנכסים המוחזקים למכירה:

<b>31 בדצמבר</b>	
<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>מליוני ש"ח</b>	
292	953
202	217
<b>494</b>	<b>1,170</b>

נדל"ן להשקעה (\*)  
קרקעות

(\* יתרת נכסים מוחזקים למכירה מורכבת מנכסים מניבים ב-CTY וגרמניה אשר אינם מהווים נכסי ליבה.)

ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, התחייבויות מיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה כוללות בעיקר התחייבויות בגין חכירה בגרמניה.

**באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות**

א. הרכב ההשקעה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (כולל הפרשים מקוריים)

31 בדצמבר		
2019	2020	
מליוני ש"ח		
1,150	1,021	עסקאות משותפות (1) חברות כלולות
76	-	
1,226	1,021	הלוואות (2)
334	419	
1,560	1,440	

- (1) כולל, בין היתר, השקעה בעסקאות משותפות המנהלות, מתפעלות ומפתחות נדל"ן מניב ואשר לתאריך הדיווח כולל סך של 733 מיליון ש"ח בצ'כיה (2019- 716 מיליון ש"ח), סך של 60 מיליון ש"ח בשבדיה (2019- 206 מיליון ש"ח), סך של 191 מיליון ש"ח בארה"ב (2019- 191 מיליון ש"ח) וסך של 38 מיליון ש"ח בקנדה (2019- 37 מיליון ש"ח).
- (2) כולל בעיקר הלוואה בסך של כ- 93.5 מיליון אירו (כ- 367 מיליון ש"ח) אשר נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6% לפרעון בינואר 2023 וכן הלוואה בסך של כ- 16 מיליון דולר קנדי (כ- 41 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			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
125	47	(78)	רווח נקי (הפסד)
-	-	(7)	הפסד כולל אחר
125	47	(85)	רווח (הפסד) כולל

חברות כלולות-

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
264	(10)	(* -)	רווח נקי (1)
264	(10)	(* -)	רווח כולל

- (1) בשנת 2018, כולל בעיקר רווח מ- FCR של כ- 298 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר מכירת מניות FCR בשנת 2019, ראה סעיף ה' להלן.
- (2) בשנים 2018-2020 לא היו רכיבי רווח כולל אחר בחברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני.
- (\* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.



**באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

מידע נוסף בגין השקעות בחברות מוחזקות

ג. השקעה ב-ATR (חברה מאוחדת)

1. ליום 31 בדצמבר, 2020, מחזיקה החברה בכ-69.3% מהון המניות וזכויות ההצבעה של ATR (בכ-68.7% בדילול מלא). מניות ATR רשומות למסחר בבורסת וינה ובבורסת ה-Euronext באמסטרדם. ליום 31 בדצמבר, 2020 מחיר מניית ATR הינו 2.51 אירו ול-ATR כ-391 מליון מניות מונפקות.

להלן הערך בספרי החברה ושווי השוק של ATR:

31 בדצמבר 2019		31 בדצמבר 2020		
שווי שוק	שווי מאזני	שווי שוק	שווי מאזני	
<b>מליוני ש"ח</b>				
3,040	4,005	2,677	4,044	מניות

2. מידע כספי תמציתי של ATR לפי תקני IFRS:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי -

31 בדצמבר		
2019	2020	
<b>מליוני ש"ח</b>		
1,056	361	נכסים שוטפים
11,371	10,881	נכסים לא שוטפים
(885)	(629)	התחייבויות שוטפות
(4,801)	(4,721)	התחייבויות לא שוטפות (*)
6,741	5,892	נכסים, נטו
		מיוחס ל-
4,005	4,044	בעלי מניות החברה
2,736	1,848	זכויות שאינן מקנות שליטה
6,741	5,892	
107	117	(*) כולל הפרשים מקוריים

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרווח הכולל -

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
1,029	969	765	הכנסות
291	344	(619)	רווח נקי (הפסד) *
(31)	(43)	(38)	הפסד כולל אחר
260	301	(657)	רווח כולל
			מיוחס ל:
155	180	(438)	בעלי מניות החברה
105	121	(219)	זכויות שאינן מקנות שליטה
260	301	(657)	
267	162	139	דיבידנד ששולם במזומן והחזר השקעה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(17)	(15)	10	* כולל הפחתת הפרשים מקוריים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
מליוני ש"ח		
380	180	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
638	195	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
(668)	(648)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
4	(8)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
354	(281)	

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים -

3. כתבי אופציה של ATR הקיימים ליום 31 בדצמבר, 2020:

כמות כתבי אופציה באלפים	שנת הפקיעה	תוספת מימוש למניה	סדרה
1,167	2021-2023	4.38 אירו	אופציות לעובדים ומנהלים ב-ATR (תוכנית 2013) *
1,525	2030	2.26 אירו	אופציות לעובדים ומנהלים ב-ATR (תוכנית 2020)

\* ליום 31 בדצמבר, 2020, 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 552 אלפי זכויות להקצאת מניות. בנוסף, ל-ATR תכנית להקצאת יחידות נדחות (DSU) לדירקטורים חלף שכר, הניתנות להמרה למניות רגילות של ATR. נכון לתאריך הדיווח, קיימות סך של כ-89 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, 2020, הוקצו למנכ"ל ATR כ-66 אלפי מניות, כאשר המנה האחרונה של התכנית הוקצתה בשנת 2020.

5. בתקופת הדוח רכשה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה כ-30 מיליון מניות של ATR בסך של כ-86 מיליון אירו (כ-335 מיליון ש"ח). בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של ATR, ברבעונים השני, השלישי והרביעי של שנת 2020, בעלי המניות של החברה היו זכאים לבחור את אופן קבלת הדיבידנד הרבעוני בהתאם לשתי החלופות הבאות: (1) חלופת מזומן (2) דיבידנד שמתקבל במניות החברה לפי יחס המרה רבעוני מוסכם (Scrip dividend). כתוצאה מכך, הנפיקה ATR כ-13.1 מיליון מניות חלף תשלום דיבידנד במזומן, מתוכן הונפקו לחברה כ-12.1 מיליון מניות. כתוצאה מהרכישות וההנפקה, עלה שיעור החזקת החברה ב-ATR לכ-69.3% והחברה הכירה בגידול בהון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-220 מיליון ש"ח אשר נזקף לקרנות הון.

6. לעניין תביעות משפטיות שהוגשו כנגד ATR, ראה באור 24ד'2.

7. באשר לרכישת מניות ATR על ידי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה לאחר תאריך המאזן, ראה ביאור 37ב'.

השקעה ב-CTY (מאוחדת)

1. ליום 31 בדצמבר, 2020 מחזיקה החברה בכ-48.9% מהון המניות וזכויות ההצבעה של CTY (כ-48.8% בדילול מלא). מניות CTY רשומות למסחר בבורסת הלסינקי שבפינלנד. ליום 31 בדצמבר, 2020 מחיר מניית CTY הינו 7.93 אירו ול-CTY כ-178 מיליון מניות מונפקות. 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 2ג'. הערך בספרי החברה ושווי השוק של ההשקעה ב-CTY:

31 בדצמבר 2019		31 בדצמבר 2020		
שווי שוק	שווי מאזני	שווי שוק	שווי מאזני	
מליוני ש"ח				
3,142	3,718	2,722	3,473	מניות

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

2. מידע כספי תמציתי של CTY לפי תקני IFRS:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי -

31 בדצמבר		
2019	2020	
מליוני ש"ח		
288	897	נכסים שוטפים
17,483	17,560	נכסים לא שוטפים
(1,141)	(1,400)	התחייבויות שוטפות
(7,612)	(8,514)	התחייבויות לא שוטפות
<u>9,018</u>	<u>8,543</u>	נכסים, נטו
		מיוחס ל:
3,718	3,473	בעלי מניות החברה
5,300	5,070	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>9,018</u>	<u>8,543</u>	

מידע כספי תמציתי על הרווח (הפסד) הכולל -

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
1,342	1,235	1,160	הכנסות
71	40	(104)	רווח נקי (הפסד)
(89)	(16)	(125)	הפסד כולל אחר
(18)	24	(229)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
			מיוחס ל:
(8)	9	(145)	בעלי מניות החברה
(10)	15	(84)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(18)	24	(229)	
<u>262</u>	<u>237</u>	<u>193</u>	דיבידנד והחזר השקעה לזכויות שאינן מקנות
-	-	16	ריבית ששולמה למחזיקי אגרות חוב (היברידיות*)

(\* ראה סעיף 4 להלן.)

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים -

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
406	541	493	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(335)	(137)	(610)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(61)	(392)	158	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
(4)	(1)	4	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
<u>6</u>	<u>11</u>	<u>45</u>	עלייה במזומנים ושווי מזומנים

3. החל משנת 2018 אישר דירקטוריון CTY מספר תכניות תגמול ביחידות מניה חסומות (RSU's) למנהלים ועובדים בהיקף של עד 290 אלפי מניות אשר ישולמו לניצעים בעיקר במניות וחלקן במזומן בהתקיים עמידה ביעדים מסויימים. נכון לתאריך הדיווח במסגרת התכניות הללו הוקצו כ- 100 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 80 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.

ה. פעילות שהופסקה - השקעה ב-FCR

בחודש 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) שולמה בתקופה של עד שנה מסגרת העסקה.

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.

**באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

כתוצאה מהמכירה החברה רשמה בשנת 2019 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. בשנת 2020, החברה מכרה את כל יתרת החזקותיה במניות FCR בתמורה לכ-771 מיליון ש"ח, ראה באור 10 להלן.

- ו. החוקים הקיימים בחלק ממדינות מושבן של החברות המוחזקות, מעמידים תניות מקובלות מסוימות 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, 2020 הקבוצה אינה רואה בתניות מקובלות אלו כמגבלה משמעותית.
- ז. לגבי שעבוד חלק ממניות החברות המוחזקות להבטחת התחייבויות הקבוצה, ראה באור 27.

**באור 9: - השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה**

ההרכב:

<b>31 בדצמבר</b>	
<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>מליוני ש"ח</b>	
17	118
26	14
61	113
104	245
3	15
<b>101</b>	<b>230</b>

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		
2019	2020	
מליוני ש"ח		
54	33	מניות סחירות באירופה (1)
803	-	מניות סחירות בקנדה (1) (4)
127	89	יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות (2)
<u>984</u>	<u>122</u>	
328	33	מוצג בזמן קצר
656	89	מוצג בזמן ארוך
<u>984</u>	<u>122</u>	

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

435	395	מניות סחירות בארה"ב (1)
15	252	מניות סחירות בישראל (1)
13	13	אגרות חוב סחירות בישראל (1)
55	-	אגרות חוב להמרה סחירות בישראל (1)
73	-	הלוואה המירה באירופה (3)
69	56	יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות (2)
<u>660</u>	<u>716</u>	
463	660	מוצג בזמן קצר
197	56	מוצג בזמן ארוך
<u>660</u>	<u>716</u>	

- (1) מוצגות בשווי הוגן המתבסס על מחירים מצוטטים בשווקים פעילים (רמה 1 במדרג השווי ההוגן).
- (2) קרנות השקעות בנדל"ן, בעיקר בהודו וברזיל, מוצגות בשווי הוגן הנקבע בהתאם לשווי הנכסי הנקי (NAV).
- (3) הלוואה שניתנה לצד שלישי הכוללת אופציה להמרת הלוואה עבור זכויות השליטה במיזם עתידי. השווי ההוגן של הלוואה נמדד על ידי שימוש בתזרים מזומנים חזוי (DCF), שוויה של אופציית ההמרה נמדד תוך שימוש במודל Black-Scholes (רמה 3 במדרג השווי ההוגן).
- (4) השקעה במניות FCR אשר נמכרו בשנת 2020 תמורת כ-771 מיליון ש"ח, ראה באור 8ה.

באור 11: - נדל"ן להשקעה

א. התנועה:

31 בדצמבר		
2019	2020	
מליוני ש"ח		
36,506	33,837	יתרה ליום 1 בינואר
1,522	1,377	רכישות ותוספות
86	32	העברה נטו מנדל"ן להשקעה בפיתוח מימושים
(1,556)	(315)	השפעת האימוץ לראשונה של IFRS 16
249	-	עליית (ירידת) ערך, נטו
305	(1,389)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(3,275)	(761)	
<u>33,837</u>	<u>32,781</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר
כולל:		
33,545	31,828	נדל"ן להשקעה
292	953	נכסים מוחזקים למכירה (באור 7)
<u>33,837</u>	<u>32,781</u>	

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-98.3% לתאריך הדיווח ו-98.3% במהלך שנת 2020 - 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 מחוץ 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 2020.



**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:

שיעורי היוון ממוצעים				
צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה (*)	ישראל	ברזיל	ארה"ב
%				
5.6	6.8	6.5	6.8	4.6
5.4	6.6	6.6	6.8	4.8
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (שווי שוק)				
אירו	אירו	ש"ח	ריאל ברזילאי	דולר אמריקאי
26	16	136	69	50
27	16	141	75	47

(\* 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:

31 בדצמבר, 2020				
צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב
מליוני ש"ח				
(680)	(331)	(115)	(49)	(68)
744	358	124	48	78
795	(*440)	158	127	57
1,054	(*440)	179	80	88

עליה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור היוון  
 ירידה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור היוון  
 גידול של 5% בהכנסה תפעולית נטו מהשכרת מבנים (NOI)  
 גידול של 5% בדמי השכירות הממוצעים בשוק

(\* הפרש לא מהותי בין השפעת הגידול של 5% בדמי השכירות הממוצעים בשוק להשפעת הגידול של 5% בהכנסה התפעולית.)

ד. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

באור 12: - נדל"ן להשקעה בפיתוח

א. התנועה וההרכב:

31 בדצמבר		
2019	2020	
מליוני ש"ח		
2,194	2,233	יתרה לתחילת השנה
575	531	תוספות במשך השנה
(86)	(32)	העברה נטו לנדל"ן להשקעה
(116)	(109)	גרועות במשך השנה
(141)	(145)	ירידת ערך, נטו
(193)	(22)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>2,233</u>	<u>2,456</u>	יתרה לסוף השנה
		הרכב:
202	217	קרקעות מוחזקות למכירה (באור 7)
1,051	890	קרקעות לפיתוח עתידי
980	1,349	נדל"ן להשקעה בפיתוח
<u>2,233</u>	<u>2,456</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 השוואה (כ-50.5% במונחי שווי הוגן). ביישום שיטת השוואה, 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 2020.

ליום 31 בדצמבר, 2020 כ-93.8% (במונחי שווי הוגן) מהנדל"ן להשקעה בפיתוח והקרקעות הוערכו על ידי מעריכי שווי חיצוניים (כ-93.8% במהלך שנת 2020) והיתר הוערך על ידי הנהלת הקבוצה תוך שימוש בשיטות הערכה מקובלות, בין היתר בהתבסס על נתוני שוק שהתקבלו ממעריכי שווי חיצוניים.

ג. בשנת 2020 עלויות מקרקעין בפיתוח כוללות הוצאות מימון בסך של כ-25 מליון ש"ח (בשנת 2019 - כ-13 מליון ש"ח).

**באור 12: -נדל"ן להשקעה בפיתוח (המשך)**

ד. ניתוח רגישות של השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח, למעט לגבי פרויקטים וקרקעות אשר אינם בעלי השפעה מהותית לדוחות הכספיים (השפעה על רווח (הפסד) לפני מס):

			<b>31 בדצמבר 2020</b>
<b>מרכז ומזרח אירופה (* מיליוני ש"ח)</b>	<b>צפון אירופה</b>	<b>ארה"ב</b>	
(3)	(38)	(30)	גידול של 5% בעלות הצפויה של הפרוייקט
2	17	84	גידול של 5% בהכנסה תפעולית חזויה נטו, מהשכרת מבנים (NOI חזוי)
(4)	(10)	(79)	עלייה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון
2	10	87	ירידה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון
-	9	-	גידול של 5% במחיר מכירה למ"ר

(\* כולל נכסים בפיתוח מחדש.

ה. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

**באור 13: - רכוש קבוע, נטו**

א. ההרכב:

<b>31 בדצמבר</b>		
<b>2019</b>	<b>2020</b>	
<b>מיליוני ש"ח</b>		
43	39	מבנים
67	63	תוכנות, מחשוב וציוד משרדי
34	24	נכסי זכות שימוש
51	46	אחרים (בעיקר שיפורים במושכר)
<b>195</b>	<b>172</b>	

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		
2019	2020	
מליוני ש"ח		
568	556	מוניטין (1) (2)
54	46	שווי מיוחס לנכסים מנוהלים וחכורים (3)
<u>622</u>	<u>602</u>	

(1) המוניטין ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 מיוחס לנכסים בנורבגיה.

להלן תנועה במוניטין לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020:

מליוני ש"ח	
568	יתרה לתחילת השנה
(12)	הפרשי תרגום דוחות כספיים
<u>556</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 2020 <sup>*</sup>	בסיס הצמדה	
2019	2020			
מליוני ש"ח		%		
2	339	1.4	אירו	אשראי מתאגידים בנקאיים:
250	167	0.8	ש"ח לא צמוד	אשראי ממוסדות פיננסיים אחרים:
261	791	0.5	אירו	
241	69	0.5	קרונה שבדית	
<u>754</u>	<u>1,366</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
2019	2020	
מליוני ש"ח		
1,288	478	19
36	144	20
<u>1,324</u>	<u>622</u>	

חלויות שוטפות של אגרות חוב  
חלויות שוטפות של התחייבויות נושאות ריבית  
לתאגידיים בנקאיים ואחרים

**באור 17: - ספקים ונותני שירותים**

ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
מליוני ש"ח	
83	114
10	17
<u>93</u>	<u>131</u>

חובות פתוחים והוצאות לשלם  
המחאות לפרעון

**באור 18: - זכאים ויתרות זכות**

ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
מליוני ש"ח	
153	132
57	48
158	122
57	60
64	73
186	180
75	45
66	92
<u>816</u>	<u>752</u>

ריבית לשלם  
מוסדות ממשלתיים  
הכנסות מראש ופקדונות משוכרים  
עובדים  
הפרשות אחרות (כולל להליכים משפטיים)  
הוצאות לשלם  
דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה  
זכאים אחרים

(1) מתוך סך יתרת הזכאים ויתרות זכות סך של כ- 346 מיליון ש"ח נקוב באירו, כ- 189 מיליון ש"ח נקוב בש"ח לא צמוד וכ- 61 מיליון ש"ח נקוב בקורונה שבדית.

באור 19: - אגרות חוב

א. ההרכב:

יתרה בדוחות		ריבית אפקטיבית %	ריבית נקובה %	יתרת הערך הנקוב מליוני ש"ח	בסיס הצמדה	סעיף	
31 בדצמבר 2019	2020						
592	257	5.02	5.10	216	מדד		החברה:
1,351	1,147	4.27	5.35	1,078	מדד	ב'5	אגרות חוב (סדרה ד')
3,026	2,987	3.67	4.00	2,940	מדד	ב'4	אגרות חוב (סדרה יא')
1,826	1,798	2.90	2.78	1,783	מדד	ב'3	אגרות חוב (סדרה יב')
-	919	2.46	1.29	981	מדד	ב'2	אגרות חוב (סדרה יג')
-	324	1.30	1.08	328	מדד	ב'1	אגרות חוב (סדרה יד')
6,795	7,432						אגרות חוב (סדרה טו')

סה"כ בחברה \*

חברות מאוחדות:

5,123	5,643	2.46	2.15	5,738	אירו	ג'	אגרות חוב של CTY
899	862	3.41	3.40	866	קרונה נורבגית	ג'	אגרות חוב של CTY
137	432	2.79	2.79	433	קרונה נורבגית (**)	ג'	אגרות חוב של CTY
3,451	2,843	3.43	3.20	2,843	אירו	ד'	אגרות חוב של ATR
16,405	17,212						
1,288	478						בניכוי - חלויות שוטפות של אגרות חוב
15,117	16,734						

\* לעניין עסקאות SWAP להחלפת בסיס הצמדה ומטבעות של חלק מאגרות החוב, ראה באור 34ג'.  
 \*\* בריבית משתנה.

מועדי הפירעון

31 בדצמבר 2020							בסיס הצמדה
שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית והלאה	סה"כ	
347	723	908	994	1,036	3,424	7,432	ש"ח צמוד מדד
-	1,909	-	2,133	1,922	2,522	8,486	אירו
131	-	300	-	863	-	1,294	קרונה נורווגית
478	2,632	1,208	3,127	3,821	5,946	17,212	

באור 19: - אגרות חוב (המשך)

ב. מידע נוסף לגבי אגרות החוב בחברה:

1. בחודש אוקטובר 2020, הנפיקה החברה בדרך של הצעת מדף, 328 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו'), בתמורה נטו של כ- 324 מיליון ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 1.3%.

אגרות החוב צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.08% המשולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021-2028 ועומדות לפירעון כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 31 במרץ 2024 בשיעור של 8% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 31 במרץ 2025 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 31 במרץ 2027 בשיעור של 30% מהקרן, ותשלום רביעי ישולם ביום 31 במרץ 2028 בשיעור של 47% מהקרן.

אגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד קבוע שנרשם על 4 נכסי מקרקעין שבבעלות ג'י ישראל ששוים המצרפי למועד ההנפקה (חלק החברה) הינו כ- 446 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח, החברה השלימה את רישום השעבוד על הנכסים ומלוא כספי התמורה הועברו לחברה.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה טו') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, 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- 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 BBB- של S&P Maalot או דירוג Baa3 של מידרוג.

בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה טו') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, העמדה לפרעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפרעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסוימות 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, רישום הערת עסק חי בדוחות החברה למשך שני רבעונים רצופים, עילות שעניינן ארועים בקשר עם הנכסים המשמשים כבטוחה לאגרות החוב והחברה הבת שמחזיקה בהם ועוד. בנוסף, 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 מבוקרים או סקורים. כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל- il.BBB של S&P Maalot, או דירוג מקביל של חברת דירוג אחרת, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 3% בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב.

2. 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 ובשיעור ריבית אפקטיבית של 1.46%.

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.

**באור 19: - אגרות חוב (המשך)**

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יד') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, 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- 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 באמות המידה המפורטות בס"ק (א) או (ג) בסעיף זה 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 מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, במקרה של העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסוימות 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, רישום הערת עסק חי בדוחות החברה למשך שני רבעונים רצופים, ועוד. בנוסף, התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף (negative pledge) על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים 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.

בחודש אפריל 2020, הנפיקה החברה לציבור 400 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') אשר אינן מובטחות בשעבוד, בדרך של הרחבת סדרה סחירה. אגרות החוב הונפקו בתמורה ברוטו של כ- 337 מיליון ש"ח, בשיעור ריבית אפקטיבית של 3.97% (צמוד מדד).

3.

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 באמות המידה המפורטות בס"ק (א) ו-(ג) 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 לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה מגוף פיננסי בהיקף של 10% (בגין עילות מסוימות בלבד) 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.



**באור 19: - אגרות חוב (המשך)**

בנוסף התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף (negative pledge) על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תינתן 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.

4. 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, (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 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% 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.

5. 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 מדרוג. בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יא') 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 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.

בחודש מרס 2020, 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 נטו של כ- 262 מיליון ש"ח, בשיעור ריבית אפקטיבית של 3.94% (צמוד מדד).

6. במהלך 2020 רכשה החברה כ- 334 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות ד', יא', יב', יג' ו- יד') בתמורה של כ- 373 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות הכירה החברה בהפסד מפדיון מוקדם בסך של כ- 8 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

7. ביום 21 במרס 2021 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף תכנית קודמת), בהיקף של עד 450 מיליון ש"ח ע.ג., ביחס לכל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2022. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. תוכנית זאת הינה חלף תוכנית קודמת מיום 15 במרס 2020 בהיקף של עד 750 מיליון ש"ח ע.ג., שהייתה בתוקף עד ליום 31 במרס 2021, ומכוחה רכשה אגרות חוב בהיקף של כ- 223 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לכ- 236 מיליון ש"ח..

**באור 19: - אגרות חוב (המשך)**

8. ביום 19 ביולי 2020, אישררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות החוב ברמת דירוג 'iIAA' ועדכנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי.
9. ביום 7 ביולי 2020, אישררה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות החוב ברמת דירוג 'Aa3.il' ועדכנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי.
10. ביום 12 באוקטובר 2020, במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ט'), אישררה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa3.il' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, חברת הדירוג קבעה את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה ט') של החברה המובטחות בשעבוד של נדל"ן בישראל ברמת דירוג 'Aa2.il'.
11. ביום 19 באוקטובר 2020, במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ט'), אישררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'iIAA' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, חברת הדירוג קבעה את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה ט') של החברה המובטחות בשעבוד של נדל"ן בישראל ברמת דירוג 'iIAA'.

**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 יוני 2020 CTY הנפיקה 200 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב (כ-776 מיליון ש"ח) בדרך של הרחבת סדרה הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.5% ועומדת לפרעון באוקטובר 2024. שיעור הריבית האפקטיבית להרחבה זו הינו 4.5%.
3. בחודש נובמבר 2020 CTY 2020 הנפיקה 800 מיליון קרונה נורבגית ע.ג. אגרות חוב (כ-293 מיליון ש"ח) הנושאות ריבית של 2.8% + NIBOR, ואשר עומדות לפרעון בנובמבר 2023.
4. באשר להנפקת אגרות חוב ולרכישה עצמית של אגרות חוב אשר בוצעו לאחר תאריך המאזן, ראה ביאורים 37 ו-37'.

**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.
2. בחודש יוני 2020 ATR 2020 הנפיקה 200 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב (כ-776 מיליון ש"ח) בדרך של הרחבת סדרה הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 3% ועומדת לפרעון בספטמבר 2025.
3. בתקופת הדוח ATR ביצעה רכישה עצמית של אגרות חוב בהיקף של כ-218 מיליון אירו (כ-846 מיליון ש"ח), אשר מועד פירעון המקורי בשנת 2022. בעקבות הפדיון המוקדם הכירה ATR בהפסד של כ-6 מיליון אירו (כ-24 מיליון ש"ח).
4. באשר להנפקת אגרות חוב ולרכישה עצמית של אגרות חוב אשר בוצעו לאחר תאריך המאזן, ראה ביאורים 37 ו-37'.

**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 2020</b>							
3,694	377	2,733	230	117	237	-	לתאגידים בנקאיים
2,130	-	-	693	-	250	1,187	למוסדות פיננסיים אחרים
5,824	377	2,733	923	117	487	1,187	סך הכל
144	-	14	103	-	5	22	חלויות שוטפות
<u>5,680</u>	<u>377</u>	<u>2,719</u>	<u>820</u>	<u>117</u>	<u>482</u>	<u>1,165</u>	בניכוי חלויות שוטפות
<b>ליום 31 בדצמבר 2019</b>							
5,100	392	2,213	1,282	236	243	734	סך הכל
5,064	392	2,207	1,261	236	243	725	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 2020</b>							
1,836	-	-	649	-	-	1,187	בריבית קבועה
	-	-	5.3	-	-	1.5	שיעור ריבית אפקטיבית משוקלל (ב-%)
3,988	377	2,733	274	117	487	-	בריבית משתנה
	2.3	2.4	2.4	2.8	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 2020</b>							
144	-	14	103	-	5	22	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
951	-	297	378	-	254	22	שנה שנייה
1,633	377	739	32	-	164	321	שנה שלישית
706	-	554	75	-	64	13	שנה רביעית
141	-	19	109	-	-	13	שנה חמישית
2,249	-	1,110	226	117	-	796	שנה שישית ואילך
<u>5,680</u>	<u>377</u>	<u>2,719</u>	<u>820</u>	<u>117</u>	<u>482</u>	<u>1,165</u>	
<u>5,824</u>	<u>377</u>	<u>2,733</u>	<u>923</u>	<u>117</u>	<u>487</u>	<u>1,187</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 77.5%, 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 מיליון ש"ח.
  - ט. יחס הון עצמי של CTY (לרבות הלוואות הוניות וללא זכויות מיעוט, נגזרים בשווים 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 הון 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. דירוג החברה לא יפחת מ-BBB לפי סולם הדירוג של מעלות או מ-baa2 לפי סולם הדירוג של מידרוג.
  - יד. שיעור הדיבידנד השנתי המתקבל ממניות ATR המשועבדות להבטחת מסגרת האשראי לא יפחת מ-0.14 אירו למניה.

**2. ב-CTY**

- א. יחס חוב נטו לסך נכסים שלא יעלה על 60%.
- 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%.

עם השלמת המיזוג בין החברה וג'י ישראל (ראה גם ביאור 1א' לעיל) יומחו כל ההלוואות של ג'י ישראל לחברה, ואמות המידה המפורטות לעיל יותאמו לכך שהחברה הינה החייבת, בהתאם להסכמות מול הבנקים.

5. 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: אי תשלום, 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 החברה, שינוי עיקר פעילות החברה, הפסקת מסחר בניירות הערך המשועבדים להבטחת האשראי או של החברה, Cross Default ברפים ותנאים מסויימים, החזקה בכמות מינימלית של מניות חברות מוחזקות על-ידי החברה, שווי מינימאלי של נכסים בלתי משועבדים ביחס לחוב מנוצל, כהונת נושאי משרה מסויימים ועוד.

כמו כן, חלק מהסכמי המימון של החברה (אשר אינם עולים לכדי אשראי מהותי) כוללים אמות מידה ותנאים נוספים (כגון: עלות בקשר עם המסחר במניות המשמשות כבטוחות למימון ובמנית החברה ומחיר, דירוג, שינוי שליטה וכו') אשר בהתקיימם מחוייבת החברה לפרוע את האשראי בתוך תקופת הזמן הקבועה בהסכם, ובמקרה שלא תעשה כן למוסד הפיננסי תהא הזכות להעמיד את המימון לפירעון מידי. בחלק מההסכמים כאמור, במקרה שבו תשוב החברה לעמוד באמות המידה שנקבעו בהסכם, היא תהא רשאית לשוב ולנצל את האשראי מכוחם.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 וסמוך למועד אישור הדוחות עומדות החברה והחברות המאוחדות שלה בכל אמות המידה שנקבעו.

**באור 21: - התחייבויות אחרות**

ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
מליוני ש"ח	
53	42
452	355
68	7
<b>573</b>	<b>404</b>

פקדונות משוכרים (1)  
 התחייבויות בגין חכירות (2)  
 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- 153 מיליון ש"ח בזלוטי פולני, כ- 125 מיליון ש"ח בקרונה נורווגית, כ- 36 מיליון ש"ח קורונה שבדית וכ- 19 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.

**באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)**

**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**

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2018-2020 הינו 23%.

**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. ביום 27 למרץ 2020 אושר בארה"ב חוק ה-Coronavirus Aid, Relief and Economic Security (CARES) (המעניק חבילת סיוע למען התמודדות עם משבר הקורונה. ה-CARES Act מעניק הקלות מיסויות לחברות, שמטרתן להקל על מזילות, ובכלל זה: אפשרות גרירה אחורה של הפסדים שנוצרו בשנים 2018-2020 למשך 5 שנים וביטול זמני של מגבלת ה-80% על ניצול הפסדים; צמצום מגבלת ניכוי הוצאות הריבית בהתאם לסעיף 163(j); הטבות של פחת מואץ והתרת הוצאות נוספות על שיפורים בנכסי נדל"ן. 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 2020 הינו 20%. ככלל, תחת הדין הפנימי, שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מפינלנד הינו 20% (או 35% במקרים מסוימים). שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מפינלנד לישראל עומד על 5% בהתאם להוראות אמנת המס בין ישראל לפינלנד (במידה ושיעור החזקה 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.

**באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)**

**ה. מיסוי בנורבגיה**

הפעילות בנורבגיה מבוצעת באמצעות חברה נורבגית המוחזקת על-ידי חברת CTY. שיעור מס החברות בנורבגיה בשנת 2018 היה 23%, והחל משנת 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 2020 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).

**ז. מיסוי בהולנד**

בשנת 2020, שיעור מס החברות בהולנד עמד על 25%. 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.



**באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)**

**י. מיסוי בפולין**

הפעילות בפולין מבוצעת באמצעות חברות פולניות המוחזקות על-ידי 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.

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 2020 פורסם כי החלת כללים אלו תידחה ליום 30 ביוני 2021.

כמו כן, מספר חברות בנות בעקיפין בפולין ורוסיה נמצאות בהליכי שומות מול שלטונות המס בחו"ל.

**יא. מיסוי בצ'כיה**

הפעילות בצ'כיה מבוצעת באמצעות חברות צ'כיות המוחזקות על-ידי ATR. שיעור מס החברות המקסימלי 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 2015. לחברות בבעלות מלאה של החברה בישראל שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015 (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. מיזוג חברה בת בישראל

ביום 28 ביולי, 2020 קיבלה החברה מרשות המסים בישראל, החלטת מיסוי בהסכם (להלן: "החלטת המיסוי"), בדבר מיזוג בהתאם לסעיף 103ג לפקודת מס הכנסה, של חברת ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "ג'י ישראל"), חברה בת בבעלות מלאה של גזית גלוב בע"מ (להלן: "החברה"), עם ולתוך החברה (כחברה הקולטת). מועד שינוי המבנה בהתאם להחלטת המיסוי הינו ה-31 בדצמבר, 2018. בהתאם להחלטת המיסוי תעביר ג'י ישראל, את כל נכסיה והתחייבויותיה, ובכלל זה את כל העובדים, לתוך החברה, תוך חיסולה של ג'י ישראל ללא פירוק, והכל בדרך של מיזוג סטטוטורי בהתאם להוראות הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות. החלטת המיסוי מותנת בקיומם המלא של התנאים הקבועים בפקודת מס הכנסה ובהחלטת המיסוי, ובין היתר נקבע כי- עלות ההשקעה של החברה במניות ג'י ישראל, תימחק ותבוטל לחלוטין. לגבי נכסי המקרקעין המועברים במיזוג יחול מס רכישה מופחת בשיעור 0.5%. כמו כן, הוטלו מגבלות הנוגעות לאופן קיזוז הפסדים שנצברו עובר למועד שינוי המבנה וכן הפסדים שהיו גלומים בנכסים המועברים ובחברות המשתתפות בשינוי המבנה.

יז. הפסדים מועברים לצורכי מס ליום 31 בדצמבר, 2020

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-401 מליון ש"ח (2019-359 מליון ש"ח) אשר קוזזו מיתרת העתודה למס בחברות.

לחברה מאוחדת של החברה בקנדה הפסדים לצורכי מס מועברים לשנים הבאות בסך של כ-15 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-564 מליון ש"ח (בשנת 2019 כ-270 מליון ש"ח) בגינם נרשמו נכסי מסים נדחים בסך של כ-114 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 מיליארד ש"ח (בשנת 2019 כ-1.1 מיליארד ש"ח) בגינם נרשמו נכסי מסים נדחים בסך של כ-19 מליון ש"ח.

באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)

יח. מסים נדחים, נטו

הרכב ותנועת המסים הנדחים:

סה"כ	אחרים	מיליוני ש"ח	בגין נדל"ן להשקעה ונכסים קבועים ברי פחת	בגין הפסדים להעברה לצורכי מס
(2,619)	(713)	298	(2,204)	
<u>יתרה ליום 1 בינואר 2018</u>				
(36)	(7)	(10)	(19)	זקיפה לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
11	11	-	-	זקיפה לרווח כולל אחר
590	663	133	(206)	זקיפה לרווח או הפסד
24	-	(8)	32	מיון בשל נכסים מוחזקים למכירה
(2,030)	(46)	413	(2,397)	
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2018</u>				
179	(18)	(4)	201	זקיפה לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
9	9	-	-	זקיפה לרווח כולל אחר
(72)	(71)	23	(24)	זקיפה לרווח או הפסד
62	-	(4)	66	תנועה במסים נדחים בגין מימוש נכסים
12	(4)	2	14	מיון בשל נכסים מוחזקים למכירה
(1,840)	(130)	430	(2,140)	
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</u>				
(8)	7	12	(27)	זקיפה לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
7	7	-	-	זקיפה לרווח כולל אחר
135	(26)	112	49	זקיפה לרווח או הפסד
(1,706)	(142)	554	(2,118)	
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</u>				

**באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)**

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי מס הנעים בין 13.25% ל-30.9% (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	
2019	2020
מליוני ש"ח	
45	66
(1,885)	(1,772)
<u>(1,840)</u>	<u>(1,706)</u>

במסגרת נכסים לא שוטפים  
במסגרת התחייבויות לא שוטפות

יט. מסים על ההכנסה (הטבת מס) הכלולים בדוחות רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2018	2019	2020
מליוני ש"ח		
572	403	89
(46)	(8)	(101)
<u>(590)</u>	<u>72</u>	<u>(135)</u>
<u>(64)</u>	<u>467</u>	<u>(147)</u>

מסים שוטפים (1) (2) (3)  
מסים בגין שנים קודמות  
מסים נדחים (3)

(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.

כ. מסים על ההכנסה המתייחסים לרווח כולל אחר ולסעיפי הון אחרים

לעניין מסים על הכנסה המתייחסים לרווח כולל אחר ולסעיפי הון אחרים ראה באורים 23 יח' ו-25 ד'.

באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)

כא. להלן התאמה בין שיעור המס הסטטוטורי לשיעור המס האפקטיבי:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
(111)	1,283	(1,033)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי
(26)	295	(237)	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים הנובעת בגין:
(154)	(163)	(41)	הכנסות פטורות, הכנסות החייבות בשיעורי מס מיוחדים והוצאות לא מוכרות
380	390	22	שינוי ביתרת ההפסדים לצורכי מס והפרשים זמנים אחרים שבגינם לא נזקפו מסים נדחים, נטו
(149)	(62)	76	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס והפרשים זמניים משנים קודמות
(46)	(8)	(101)	מסים בגין שנים קודמות
(35)	-	-	מסים נדחים בשל שינויים בשיעורי המס
(75)	(10)	(9)	מסים בגין חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
41	25	143	הפרש בשיעור המס החל על הכנסות של חברות בחו"ל והפרשים אחרים
(64)	467	(147)	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.

לאחר תאריך הדיווח, ביום 17 במרץ 2021 הודיעה CPPIBEH כי מכרה חלק מהחזקותיה ב-CTY, באופן שלאחר המכירה מחזיקה CPPIBEH ב-7.5% מהון המניות של CTY. בהתאם להוראות ההסכם, הוא יפקע החל מחלוף 30 ימים מהמועד בו תחזיק CPPIBEH מתחת ל-10% 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 2020</b>	
<b>מליוני ש"ח</b>	
1,243	שנה ראשונה
3,129	שנתיים עד חמש שנים
3,083	שנה שישית ואילך
7,455	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, 2020, 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- 678 מליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2019 כ-512 מליון ש"ח).

2. החברה ערבה בערבויות בלתי מוגבלות בסכום כלפי תאגידים בנקאיים להבטחת אשראי שקיבלו חברות מאוחדות בבעלות מלאה של החברה אשר סכום מסגרות האשראי המחייבות וההלוואות (קרן) בגינן, לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 הסתכם בכ- 1,845 מליון ש"ח וכ- 2,056 מליון ש"ח, בהתאמה. ניצול מסגרות האשראי המחייבות וההלוואות (קרן) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 הסתכם בכ- 1,398 מליון ש"ח וכ- 995 מליון ש"ח, בהתאמה. חברות בנות בבעלות מלאה של החברה ערבות להלוואות ולקווי אשראי שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים ומאחרים ללא הגבלה בסכום. כמו כן, שיעבדו החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה מניות ונדל"ן של חברות מאוחדות להבטחת אשראי שקיבלו החברה וחברות 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-917 מליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2019 כ-971 מליון ש"ח).

לתאריך הדיווח, ל- CTY התחייבות תלויה להחזר מע"מ תשומות שהתקבל בסך של כ- 360 מליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2019 כ-366 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, אינם מהותיים (בנפרד או במצטבר) לתוצאות החברה.

2. ATR מעורבת במספר הליכים וחקירות רגולטוריות באוסטריה, בקשר עם עסקאות בניירות ערך של ATR, הנפקת חוב ואירועים קשורים בין השנים 2006-2007.

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 2020 אטריום אינה צד עוד להליכים מהותיים כאמור.

בהתבסס על הערכת הנהלת ATR, סך ההפרשה בדוחותיה הכספיים של ATR בגין העלות הצפויה וההשלכות של יישום ההסדרים המפורטים לעיל, הינה בהיקף של כ-3.9 מליון אירו.

כמו כן, נכון למועד זה ממשיכים ההליכים הפליליים נגד Julius Meinel 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.

**באור 24:- התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)**

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, אשר נכנסה לתוקף ב-2006 על ATR. בכל מקרה, ATR מאמינה כי אין זה ראוי שתמצא אחראית בגין אירועים אלה ועל כן בכוונתה להגן על עצמה באופן אקטיבי מפני הליכים אלה.

3.

בחדשים 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 ימות 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 הניזקין, 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). הצדדים קיימו הליכי גילוי ועיון במסמכים בהתאם להחלטות בית המשפט, ולאחר מכן התקיימו דיוני ההוכחות בהליך, שבסופם ניתנה הסכמה עקרונית להסמך את בית המשפט לסיים את המחלוקת בדרך של פשרה על פי סעיף 79 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984. בהמשך לכך, ולפני שהצדדים להליך הסכימו על נוסח של הסכם פשרה, מונו לדורי בניה נאמנים זמניים במסגרת הליכי חדלות פירעון שנפתחו בעניינה (להלן - "הנאמנים"), ואלה הודיעו בסופו של דבר 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 שפורט לעיל. בית המשפט קבע כי על מנת להמשיך בהליכים לאישור הסדר הפשרה יהיו על הצדדים לפנות לבית המשפט של חדלות פירעון אשר נתן צו בעניינה של דורי בניה, בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, על מנת לקבל את אישורו. בקשה שהוגשה בעניין זה תלויה ועומדת, וממתינה להכרעה. במקביל, הנאמנים הגישו בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי, ותשובות לבקשה זו הוגשו גם כן. בקשה זו עודה תלויה ועומדת וממתינה להכרעת בית המשפט העליון.

לצד בקשות אלה, הגישו המבקשים בהליך הייצוגי בקשה לצירופה של הפניקס חברה לביטוח בע"מ - כמבטחת של דורי בניה ושל נושאי המשרה בה - כצד להליך. גם בקשה זו עודה תלויה ועומדת.

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 2019		31 בדצמבר 2019		31 בדצמבר 2020	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
<b>מספר מניות</b>					
191,842,812	500,000,000	184,459,510	500,000,000	151,402,135	500,000,000

מניות רגילות  
בנות 1 ש"ח  
ע.ג. כ"א

ב. התנועה בהון המניות המונפק והנפרע:

2018	2019	2020	
<b>מספר מניות</b>			
193,510,391	191,842,812	184,459,510	יתרה לתחילת השנה (*)
-	3,748	-	מימוש כתבי אופציה למניות (עובדים ונושאי משרה)
42,382	65,422	99,584	הבשלת מניות חסומות (עובדים ונושאי משרה)
13,124	16,109	-	הקצאת מניות (עובדים ונושאי משרה)
-	103,096	-	הקצאת מניות חסומות (עובדים ונושאי משרה)
(1,723,085)	(7,571,677)	(33,156,959)	ביטול מניות המוחזקות על ידי החברה
191,842,812	184,459,510	151,402,135	יתרה לסוף השנה (*)

(\*) ליום 31 בדצמבר 2020 מתוכן 56,430 מוחזקות על ידי החברה ולימים 31 בדצמבר 2018 ו-1 בינואר 2018 מתוכן 1,973,503 ש"ח ו-51,500 ש"ח ע.ג. מוחזקות על ידי החברה, בהתאמה.

ג. הרכב קרנות הון אחרות

31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
<b>מליוני ש"ח</b>			
49	11	(*)	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
147	147	147	עסקאות עם בעלי שליטה
484	482	734	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
27	30	35	תשלום מבוסס מניות
(13)	(35)	(74)	קרן גידור תזרימי מזומנים
694	635	842	

(\*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח

באור 25: - הון (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר רווח (הפסד) כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
189	(2,100)	(1,182)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
-	68	-	מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשווי המאזני
-	45	7	השפעת המס
189	(1,987)	(1,175)	סה"כ
2	(40)	(34)	רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים
-	5	-	מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשווי המאזני
(11)	(5)	(7)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(1)	-	-	השפעת המס
(10)	(40)	(41)	סה"כ
(66)	(39)	(82)	הפסד בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
10	-	8	השפעת המס
(56)	(39)	(74)	סה"כ
123	(2,066)	(1,290)	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר

ה. הרכב זכויות שאינן מקנות שליטה

ליום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
7,634	6,764	5,568	החלק בשווי המאזני (*)
-	1,349	1,425	אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה (**)
22	22	24	כתבי אופציה וקרן הון מתשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות
7,656	8,135	7,017	

(\*) לרבות קרנות הון והחלק בהפרשים מקוריים מיוחסים.  
 (\*\*) לפרטים נוספים בדבר הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה, ראה באור ד'4.

באור 25: - הון (המשך)

1. דיבידנד

1. בהתאם למדיניות החברה, מודיעה החברה מידי שנה על הדיבידנד השנתי הצפוי. בחודש נובמבר 2019 הודיעה החברה, כי הדיבידנד הרבעוני לשנת 2020, יהיה 43.0 אגורות למניה (ובהתאם סך כל הדיבידנד הצפוי שיוכרז לשנת 2020 יהיה 1.72 ש"ח למניה, חלף דיבידנד למניה בסך של 1.62 ש"ח לשנת 2019).

בחודש אוגוסט 2020 החברה עדכנה את מדיניות הדיבידנד הרבעוני למניה מ- 0.43 ש"ח למניה ל- 0.30 ש"ח למניה, וזאת לתקופה שתחילתה בדיבידנד המוכרז במועד אישור הדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2020 ועד (וכולל) הדיבידנד שיוכרז במועד אישור הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2021 (ובסך הכל חלוקת דיבידנד בגין חמישה רבעונים רצופים).

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.

2. בשנת 2019 הכריזה החברה דיבידנדים בסך כולל של כ-264 מליון ש"ח (1.59 ש"ח למניה), בשנת 2019 כ-299 מליון ש"ח (1.62 ש"ח למניה), בשנת 2018 כ-292 מליון ש"ח (1.52 ש"ח למניה).

3. לפרטים בדבר הכרזת דיבידנד לאחר תאריך הדיווח ראה באור 37א'.

2. 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.

ח. תוכנית רכישה

ביום 21 במרס 2021 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של מניות החברה, בהיקף של עד 250 מליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 במרס 2022. 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. תוכנית זאת הינה חלף תוכנית קודמת מיום 26 במאי 2020 בהיקף של עד 400 מליון ש"ח, שהייתה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2020, ומכוחה רכשה החברה כ- 8.7 מיליון מניות בהיקף של כ- 174 מליון ש"ח (לא כולל 20 מיליון מניות בתמורה של כ- 346 מליון ש"ח, אשר נרכשו ביום 15 ביולי, 2020 במסגרת הצעת רכש).

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 ולנוטני שירותים כתבי אופציה, מניות רגילות, מניות חסומות ומכשירי תגמול אחרים כמפורט בתוכנית התגמול, הניתנים למימוש לעד 13.2 מיליון מניות החברה, במשטרי ומסלולי מס שונים.
- ב. בשנת 2020 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 2019		31 בדצמבר 2020		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	
40.10	4,228,944	38.93	4,361,927	אופציות למניות לתחילת השנה
28.68	394,692	26.54	4,436,201	אופציות למניות שהוענקו במשך השנה
-	-	31.13	(119,637)	אופציות למניות שבוטלו במשך השנה
37.38	(8,415)	22.76	(60,091)	אופציות למניות שחולטו במשך השנה
37.38	(43,926)	-	-	אופציות למניות שמומשו במשך השנה
43.54	(209,368)	37.38	(12,836)	אופציות למניות שפקעו במשך השנה
38.93	4,361,927	32.77	8,605,564	אופציות למניות לסוף השנה
34.48	505,610	33.49	970,513	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 של החברה:

31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	
יחידות מניה חסומות	יחידות מניה חסומות	מניות חסומות לתחילת שנה
162,346	171,711	מניות חסומות שהוענקו
78,538	(*612,096)	מניות חסומות שבוטלו
-	(21,386)	מניות חסומות שחולטו
(3,751)	(10,621)	מניות חסומות שהבשילו
(65,422)	(99,584)	מניות חסומות לסוף שנה
<u>171,711</u>	<u>652,216</u>	

(\* כולל כ-98 אלפי מניות חסומות שהוענקו

כל אחת מה-RSUs ניתנות למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה. תקופת ההבשלה עבור ה-RSUs, למעט RSUs שהוענקו לדיירקטורים והמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה, נקבעה בשלוש מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד ההקצאה. תקופת ההבשלה עבור RSUs שהוענקו לדיירקטורים של החברה נקבעה בשתי מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד ההקצאה. תקופת ההבשלה עבור RSUs שהוענקו למשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה נקבעה בחמש 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, למעט RSUs אשר הוענקו לסמנכ"ל ההשקעות של החברה ולמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה.

**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 2020 הוענקו לניצע כ- 98 אלפי מניות חסומות (בשנת 2019 כ- 119 אלפי מניות, מתוכן 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- 133 אלפי מניות של החברה.

ו. ההוצאות שהוכרו בדוחות הרווח או ההפסד בגין המכשירים הונוניים האמורים בסעיפים ג'-ה' לעיל בשנים 2019 ו-2018, הסתכמו לכ- 10 מיליוני ש"ח, כ- 7 מיליוני ש"ח וכ- 15 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

**ז. עסקאות המסולקות במזומן**

לתאריך הדיווח קיימות 60 אלפי יחידות RSU המסולקות במזומן (ליום 31 בדצמבר, 2019, 60 אלפי יחידות). ליום 31 בדצמבר, 2020 שווי ההתחייבות בגין תוכניות התגמול המסולקות במזומן בדוחות הכספיים הינו כ-1 מליון ש"ח (2019 - 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	
2019	2020
מליוני ש"ח	
4,553	3,889
-	324
<u>4,553</u>	<u>4,213</u>

התחייבויות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)  
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)

(1) אגרות חוב (סדרה ט') שהנפיקה החברה בחודש אוקטובר 2020 מובטחות בשעבודים קבועים שנרשמו על נכסי נדל"ן שבבעלות ג'י ישראל לתאריך הדיווח הינו כ- 424 מליון ש"ח.

**באור 28: - הכנסות מהשכרת מבנים**

בשנים 2018-2020 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		
2018	2019	2020
מליוני ש"ח		
80	81	76
83	87	86
208	196	173
203	188	147
76	79	71
11	12	95
183	134	112
<u>844</u>	<u>777</u>	<u>760</u>

שכר עבודה ונלוות  
אגרות והיטלים על נכסים  
אחזקה ותיקונים  
חשמל ומים  
ביטוח ושמירה  
הפרשה לחובות מסופקים ואבודים  
אחרות

באור 30 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
209	208	199	שכר עבודה ודמי ניהול (1)
82	64	60	שכר טרחה מקצועי
22	24	25	פחת
62	64	68	אחרות (כולל משרד ואחזקתו) (2)
<u>375</u>	<u>360</u>	<u>352</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			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
2	20	6	רווח הון
11	15	12	אחרות
<u>13</u>	<u>35</u>	<u>18</u>	

ב. הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
3	(*345)	-	הפסד מירידה בשיעור החזקה, שיערוך ומימוש חברה מוחזקת, נטו
13	4	-	הפסד הון (לרבות הוצאות מכירה)
110	64	36	אחרות (**)
<u>126</u>	<u>413</u>	<u>36</u>	

(\* לפרטים בדבר ההפסד שנרשם במכירת 58 מליון מניות FCR ראה באור 8ה'.

(\*\*) בשנת 2018 כולל סך של כ-29 מליון ש"ח הנובע מהפחתת מוניטין בגין מימוש נכסים וקיטון בשיעור המס בנוורווגיה. 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			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
746	591	502	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
180	189	186	הוצאות מימון בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ואחרים
269	-	-	שערוך נגזרים פיננסיים (*)
222	236	31	הפסד מפדיון מוקדם של התחייבויות ונגזרים
14	25	20	הוצאות מימון בגין עסקאות חכירה
(**668)	-	29	הפסד מהשקעות בניירות ערך
98	31	(35)	הוצאות מימון בגין הפרשי הצמדה, נטו
84	59	98	הפרשי שער והוצאות מימון אחרות
(19)	(13)	(25)	בניכוי - הוצאות שנוקפו לעלות מקרקעין בפיתוח
<u>2,262</u>	<u>1,118</u>	<u>806</u>	

(\*) בעיקר מעסקאות מגדרות מסוג SWAP.  
 (\*\*) 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 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			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
3	16	-	רווח מהשקעות בניירות ערך
67	64	39	הכנסות מדיבידנד
25	21	22	הכנסות ריבית מחברות מוחזקות
33	39	12	הכנסות ריבית
-	808	36	שערוך נגזרים פיננסיים (*)
12	15	-	הכנסות מהפרשי שער ואחרות
<u>140</u>	<u>963</u>	<u>109</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					
2018		2019		2020	
רווח נקי	כמות מניות משוקללת	הפסד	כמות מניות משוקללת	רווח נקי	כמות מניות משוקללת
מליוני ש"ח	אלפים	מליוני ש"ח	אלפים	מליוני ש"ח	אלפים
(253)	192,365	655	185,254	(653)	166,983
(1)	218	(6)	460	(2)	-
(254)	192,583	649	185,714	(655)	166,983

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) בסיסי

השפעת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות

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 סיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכונים אשראי וסיכונים מזילות. 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 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 התנודתיות הקיצונית של שערי המט"ח בתקופת משבר הקורונה, החליט דירקטוריון החברה על צמצום עסקאות הגנה תוך שמירה על יתרות המזילות של החברה, לפרטים ראה סעיף ג' להלן.

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 שבגיננו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ובדבר עסקאות החלפת בסיס הצמדה בהן התקשרה החברה לשם הגנה מפני חשיפה זו, ראה סעיף ג' להלן.

**באור 34: - מכשירים פיננסיים (המשך)**

**3. סיכוני ריבית**

התחייבויות הנושאות ריבית משתנה חושפות את הקבוצה לסיכון בתזרים מזומנים ואלו הנושאות ריבית קבועה חושפות את הקבוצה לסיכוני 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-86.2% מהתחייבויות הקבוצה (76.3% לא כולל עסקאות החלפת ריבית) היו בריבית קבועה (ליום 31 בדצמבר, 2019 כ-85.0%, לא כולל עסקאות החלפת הריבית כ-79.2%). 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, 2020 של השקעות אלה הינה כ-693 מליון ש"ח (31 בדצמבר, 2019 כ-1,375 מליון 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 סיכוני 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.

**6. סיכון נזילות**

מדיניות הקבוצה הינה להנפיק הון וכן ליטול מימון לזמן ארוך, בין היתר דרך הנפקת אגרות חוב, אגרות חוב היברידיים, 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.

באור 34: - מכשירים פיננסיים (המשך)

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 שוויים ההוגן:

31 בדצמבר 2019		31 בדצמבר 2020		רמה במדרג השווי ההוגן	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה		
מליוני ש"ח					
<u>נכסים פיננסיים</u>					
49	49	129	129	3	השקעות והלוואות לזמן ארוך
<u>התחייבויות פיננסיות</u>					
17,462	16,405	17,309	17,212	2\1	אגרות חוב התחייבויות נושאות ריבית למוסדות פיננסיים ולאחרים
5,196	5,100	5,714	5,824	2	
22,658	21,505	23,023	23,036		
(22,609)	(21,456)	(22,894)	(22,907)		סה"כ התחייבויות פיננסיות, נטו

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 2020, השווי ההוגן של אגרות חוב בהיקף של כ- 2.9 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, 2019 כ- 3.7 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.

באור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

השווי ההוגן של חוזי אקדמה בגין מטבע חוץ מחושב בהתייחס לשערים עתידיים מצוטטים עבור חוזים עם מועדי פרעון דומים ובנוסף, הסכומים מהוונים 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 בסיכוני 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 בשוויים ההוגן במדרג רמה 3:

<b>31 בדצמבר</b>		
<b>2019</b>	<b>2020</b>	
<b>מליוני ש"ח</b>		
208	269	<u>יתרה לתחילת השנה</u>
73	-	תוספות
(1)	(5)	החזר השקעה
-	(70)	סיווג להשקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
7	7	עליית ערך הנזקפת לרווח או הפסד
(*-)	(31)	שיערוך לשווי הוגן הנזקף לקרן הון
(18)	(25)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>269</u>	<u>145</u>	<u>יתרה לסוף השנה</u>

(\* ) מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.

היתרה מהווה יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות, למידע נוסף ראה באור 10.

בשנת 2020 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 לקבל* (בסיס הצמדה/ריבית לשלם*)		במליוני ש"ח ליום						
31.12.19	31.12.20					31.12.19	31.12.20					
803	580	4.2	2.12%	6.26%	קבוע	1.29%	5.78%	צמוד מדד	4,068	4,071	אירו - שקל	החלף בסיס הצמדה ומטבעות
8	(2)	0.3		1.24%	קבוע		0.71%	נומינלי	74	8		
84	12	0.3		L	משתנה		2.63%	נומינלי	371	60		
68	49	4.4	4.00%	5.84%	קבוע	1.29%	2.80%	צמוד מדד	649	635	דולר ארה"ב - שקל	
(3)	(15)	0.3		0.43%	קבוע		L	משתנה	219	34		
100	-	-							311	-	דולר קנדי - שקל	
220	57	4.5		4.95%	קבוע		4.00%	נומינלי	1,114	297		
61	(15)	5.7	1.18%	1.27%	קבוע		1.25%	קבוע	1,228	1,241	קרונה שבדית - אירו	
(57)	-	-							5,429	-	אירו	החלף בסיס הצמדה
1	-	-							354	-	ריאל ברזילאי - דולר ארה"ב	אופציה על שערי מטבע
(18)	-	-							200	-	שקל	נגזרים על אג"ח ממשלתיות
(69)	(90)	6.3			קבועה			משתנה	1,170	1,180	אירו	החלף ריבית קבועה/משתנה
(2)	(27)	8.8			קבועה			משתנה	47	686	דולר ארה"ב	
(** -	(11)	8.8			קבועה			משתנה	128	118	דולר קנדי	
6	1	2.1			קבועה			משתנה	531	445	קרונה נורווגית	
(59)	(41)	קצרות מועד							4,269	7,637	מטבעות שונים	עסקאות אקדמה
1,143	498											
(912)	(356)											התחייבויות מסוג CSA, נטו
231	142											

\* "L" 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	
2019	2020
מליוני ש"ח	
5	1
(112)	(95)
(107)	(94)

נכסים  
התחייבויות

ד. ריכוז סיכון מזילות

הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים (כולל ריבית) בסכומים לא מהוונים:

31 בדצמבר, 2020

סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה
מליוני ש"ח				
1,373	-	-	-	1,373
131	-	-	-	131
629	-	-	-	629
19,366	6,225	7,521	4,673	947
6,501	2,379	998	2,832	292
1,106	900	69	99	38
71	42	-	-	29
<u>29,177</u>	<u>9,546</u>	<u>8,588</u>	<u>7,604</u>	<u>3,439</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני  
אשראי אחרים (לא כולל חלויות שוטפות)  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
אגרות חוב  
הלוואות נושאות ריבית ממוסדות פיננסיים  
ואחרים  
התחייבויות בגין חכירה  
התחייבויות פיננסיות אחרות

31 בדצמבר, 2019

סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה
מליוני ש"ח				
755	-	-	-	755
93	-	-	-	93
1,095	-	-	-	1,095
18,855	8,664	3,557	4,815	1,819
5,708	2,047	1,164	2,315	182
1,160	929	67	123	41
84	53	-	-	31
<u>27,750</u>	<u>11,693</u>	<u>4,788</u>	<u>7,253</u>	<u>4,016</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני  
אשראי אחרים (לא כולל חלויות שוטפות)  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
אגרות חוב  
הלוואות נושאות ריבית ממוסדות פיננסיים  
ואחרים  
התחייבויות בגין חכירה  
התחייבויות פיננסיות אחרות

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					
(5)	(40)	(1)	4		31.12.2020
(2)	(19)	(1)	(9)		31.12.2019
מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינוי אבסולוטי במדד המחירים לצרכן				השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס	
-2%	-1%	+1%	+2%		
מליוני ש"ח					
86	173	(173)	(86)		31.12.2020
76	151	(151)	(76)		31.12.2019
מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי במדד המחירים לצרכן				השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס	
-2%	-1%	+1%	+2%		
מליוני ש"ח					
(108)	(54)	54	108		31.12.2020
23	12	(12)	(23)		31.12.2019
מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי יחסי בשערי חליפין				השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס	
-10%	-5%	+5%	+10%		
מליוני ש"ח					
145	73	(73)	(145)		31.12.2020
(79)	(39)	39	79	שינוי בשע"ח אירו	
31	15	(15)	(31)	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב	
142	71	(71)	(142)	שינוי בשע"ח דולר קנדי	
199	99	(99)	(199)	שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי	
65	33	(33)	(65)	שינוי בשע"ח קרונה שבדית	
				שינוי בשע"ח קרונה נורווגית	
					31.12.2019
222	111	(111)	(222)	שינוי בשע"ח אירו	
(14)	(7)	14	37	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב	
138	69	(69)	(138)	שינוי בשע"ח דולר קנדי	
114	53	(46)	(90)	שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי	
173	86	(86)	(173)	שינוי בשע"ח קרונה שבדית	
49	25	(25)	(49)	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			
(176)	(92)	101	210
176	88	(88)	(176)
(22)	(11)	11	22
(*-	(*-	(*-	(*-
186	93	(93)	(186)
45	22	(22)	(45)
25	13	(13)	(25)
(1)	(*-	(*-	1

השפעה על ההון לפני מס (גידור  
חשבונאי)

31.12.2020

נגזרים מגדרים שע"ח אירו  
נגזרים מגדרים שע"ח דולר ארה"ב  
נגזרים מגדרים שע"ח דולר קנדי  
נגזרים מגדרים שע"ח קרונה נורווגית

31.12.2019

נגזרים מגדרים שע"ח אירו  
נגזרים מגדרים שע"ח דולר ארה"ב  
נגזרים מגדרים שע"ח דולר קנדי  
נגזרים מגדרים שע"ח קרונה נורווגית

(\* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מליון ש"ח.

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -  
שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית

-2%	-1%	+1%	+2%
מליוני ש"ח			
(236)	(114)	107	208
(204)	(98)	90	172
(30)	(14)	14	26
36	17	(16)	(32)
524	256	(245)	(479)
(166)	(80)	75	145
(318)	(153)	143	276
(73)	(35)	33	64
(209)	(100)	93	180
122	59	(55)	(108)
605	295	(282)	(550)
(179)	(86)	80	154

השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס

31.12.2020

שינוי בריבית אירו  
שינוי בריבית דולר ארה"ב  
שינוי בריבית דולר קנדי  
שינוי בריבית שקלית נומינלית  
שינוי בריבית שקלית ריאלית  
שינוי בריבית קרונה שבדית

31.12.2019

שינוי בריבית אירו  
שינוי בריבית דולר ארה"ב  
שינוי בריבית דולר קנדי  
שינוי בריבית שקלית נומינלית  
שינוי בריבית שקלית ריאלית  
שינוי בריבית קרונה שבדית



באור 34: - מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית

-2%	-1%	+1%	+2%
מליוני ש"ח			

השפעה על ההון לפני מס (גידור חשבונאי)

31.12.2020				
146	76	(81)	(168)	שינוי בריבית אירו
3	1	(2)	(3)	שינוי בריבית דולר ארה"ב
19	10	(11)	(23)	שינוי בריבית דולר קנדי
16	8	(8)	(17)	שינוי בריבית קרונה נורווגית
31.12.2019				
160	83	(91)	(189)	שינוי בריבית אירו
4	2	(2)	(4)	שינוי בריבית דולר ארה"ב
12	6	(6)	(12)	שינוי בריבית קרונה נורווגית

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 הרלוונטיים, 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, 2020

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	שינויים אחרים	השפעת שינויים בשערי חליפין	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2020
1,366		44	568	754
5,680	474	86	20	5,100
17,212	80	85	642	16,405
<u>24,258</u>	<u>554</u>	<u>215</u>	<u>1,230</u>	<u>22,259</u>

הלוואות לזמן קצר  
 הלוואות לזמן ארוך  
 אגרות חוב  
 סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

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
5,100	119	(236)	(142)	5,359
16,405	208	(1,144)	(4,133)	21,474
<u>22,259</u>	<u>150</u>	<u>(1,475)</u>	<u>(4,522)</u>	<u>28,106</u>

הלוואות לזמן קצר  
 הלוואות לזמן ארוך  
 אגרות חוב  
 סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

**באור 35: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

א. הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
1.7	1.7	1.7	הכנסות דמי ניהול מהחברה האם (סעיף ה')
25	21	22	הכנסות ריבית מחברות מוחזקות
212	145	25	הכנסות דיבידנד מחברות כלולות

ב. הוצאות ותשלומים אחרים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2018		2019		2020	
מליוני ש"ח	מספר מקבלים	מליוני ש"ח	מספר מקבלים	מליוני ש"ח	מספר מקבלים
2.1	6	2.4	9	1.6	7
15.3	3	7.4	2	7.9	2

(1) שכר דירקטורים

(2) שכר עבודה ונלוות

(1) בשנים 2019 ו-2020 כולל שווי תגמול מבוסס מניות שהוענק לדירקטורים בשווי של כ-0.2 מיליון ש"ח בכל שנה.

(2) בדבר תנאי העסקתם (כולל תגמול מבוסס מניות) של סגן יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה ומנכ"ל החברה ושל חתנו, המכהן כסמנכ"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.

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 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").

באור 35: -

**עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

השכר הקבוע, עלות ההעסקה השנתית בקבוצה ועלות ההעסקה השנתית המקסימלית יעודכנו אחת לשנה קלנדרית בגובה העלייה במדד המחירים לצרכן. בהתאם, בשנת 2020 היה מר כצמן זכאי לשכר שנתי המשקף עלות שנתית לחברה (בניכוי התגמולים אשר מר כצמן קיבל מהחברות הבנות הציבוריות של החברה בשנת 2020) בסך של כ-2,406 אלפי 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.

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.

בגין כהונתו כאמור, מר כצמן לא זכאי למענק שנתי או לתגמול הוני.

בחודש מרס 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה חידוש הסכם העסקה עם מר כצמן, בתנאים זהים לתנאים המפורטים לעיל, בכפוף לשינויים המפורטים להלן: עלות העסקה השנתית המקסימלית של מר כצמן מהחברה ומחברות בנות שלה (לרבות חברות בנות ציבוריות) תופחת מ-5.8 מיליון ש"ח ל-5.6 מיליון ש"ח, תוך ביטול מגבלת עלות העסקה השנתית המקסימלית בגלוב (שעמדה על 3.9 מיליון ש"ח). כמו כן, ייקבע מנגנון חדש לתשלום מענק שנתי ונדחה, באופן שמר כצמן יהיה זכאי למענק שנתי ומענק נדחה בשיעור המהווה 40% מתוך העלות השנתית שבה ישאו גלוב והחברות הפרטיות בבעלותה המלאה, כפי שיהיה מעת לעת (סך מקסימלי של 2.24 מיליון ש"ח בהנחה שהחברה תישא במלוא העלות השנתית בסך של 5.6 מיליון ש"ח), אשר ישולם באופן ובתנאים הבאים: (א) מחצית מהמענק תשולם בכל שנה בה עלתה תשואת ה-FFO השנתית על ההון של החברה ("התשואה") על 6%; (ב) יתרת המענק אשר לא שולמה בכל מדידה שנתית, תשולם בתום 3 שנות ההסכם, אם וככל שהתשואה השנתית הממוצעת בתקופת שלוש שנות ההסכם עלתה על 6%.

ההסכם המתוקן (וכן חידוש כתב הפטור ושיפוי למר כצמן) כפוף לאישור רוב מקרב בעלי מניות המיעוט של החברה באסיפה הכללית המיוחדת של החברה הצפויה להתכנס בחודש אפריל 2021.

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 2020 זכאי מר כצמן במסגרת כהונתו כיו"ר הדירקטוריון של CTY לגמול דירקטורים שנתי בסך של כ-165 אלפי אירו (בגין 2019 כ-165 אלפי אירו).

**2. סמנכ"ל ההשקעות של החברה, מר צבי גורדון**

א. בחודש 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.

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, בכפוף ליזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסיומו בהודעה של 90 ימים מראש.

**עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)**

בהתאם לתנאי ההסכם 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 2020 הוענק למר גורדון מענק בסך 116 אלפי דולר ארה"ב (בהתאם לתנאי הסכם העסקה החדש).

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, בחודש מרץ הוענקו למר גורדון 972,656 כתבי אופציה (לא סחירים) לרכישת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, הניתנים למימוש במחיר מימוש של 39.99 ש"ח למניה וכן, 39,873 יחידות מניה חסומות. 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 העסקה החדש עם מר גורדון לא יחודש 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.

החל מחודש יוני 2020 מכהן מר גורדון כדירקטור ב-CTY. בגין כהונתו כאמור זכאי מר גורדון לגמול דירקטורים כמקובל ב-CTY, בהיקף של 50,000 אירו בשנה וגמול ישיבה בסך 600 אירו. גמול כאמור מקוזז מהשכר לו זכאי מר גורדון מהחברה.

**ד. התקשרות בהסכם עם נורסטאר**

ביום 1 בפברואר, 2012 התקשרה החברה בהסכם עם נורסטאר ועם נורסטאר ישראל בע"מ ("הסכם גזית-נורסטאר") כפי שעודכן לאחרונה בחודש נובמבר 2020, בקשר עם הנושאים הבאים:

1. הסכם למתן שירותים - נורסטאר תשלם לחברה תשלום חודשי בסך של 133 אלפי ש"ח (עד לחודש נובמבר 2020 – 139 אלפי ש"ח) 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 חידוש (בכפוף לדרישות חוק החברות). השירותים יכללו שירותי מזכירות, ניהול כספים, גזברות, מחשוב, תקשורת, שירותים משפטיים, טיפול במימון בנקאי, שוק הון והשקעות.

באור 35: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

2. תניית אי התחרות 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 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.

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 2020, החברה לא החכירה את המטוס לנורסטאר.

ה. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

<b>31 בדצמבר</b>	
<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>מליוני ש"ח</b>	
<u>19</u>	<u>22</u>
<u>334</u>	<u>419</u>
<u>19</u>	<u>-</u>

ריבית לקבל מעסקה משותפת וחברה כלולה (באור 6)  
 הלוואות לזמן ארוך לחברות המוצגות בשיטת השווי המאזני  
 (באור 8א')

הלוואות לזמן קצר לעסקה משותפת וחברה כלולה (באור 6)

ו. 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).

ב. נתונים כספיים על בסיס מגזרי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020

מאוחד	חברות בנות בבעלות מלאה					חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		הכנסות המגזר
	התאמות למאוחד (2) - (7)	מגזרים אחרים (1)	ארה"ב (1)	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה (1)	צפון אירופה (1)	
מליוני ש"ח								
2,406	(131)	49	94	139	232	805	1,218	הכנסות מחיצוניים (2)
1,646	(83)	34	61	105	147	545	837	רווח (הפסד) גולמי (3)
28	8	(* -)	(* -)	1	2	11	6	פחת והפחותות (3)
(78)	(81)	-	-	-	(2)	-	5	חלק ברווחי (הפסדי) מוחזקות
(336)	(1,795)	29	16	94	123	452	745	רווח (הפסד) תפעולי (4)
-	1,652	(11)	40	37	(112)	(904)	(702)	רווחי (הפסדי) שערור (4)
נכסי המגזר								
3,310	1,727	372	2	60	280	97	772	נכסים תפעוליים שוטפים (5)
35,641	(1,414)	370	1,836	2,569	3,524	10,693	18,063	נכסים תפעוליים לא שוטפים (5)
1,440	1,409	-	13	-	8	-	10	השקעות בחברות מוחזקות
40,391	1,722	742	1,851	2,629	3,812	10,790	18,845	סך הכל נכסים
1,912	34	23	194	24	165	97	1,375	השקעות בנכסים לא שוטפים (6)
27,812	26,757	44	11	14	55	445	486	התחייבויות המגזר (7)

(\* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.)

באור 36:-

מידע מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

מאוחד	התאמות למאוחד (2) - (7)	חברות בנות בבעלות מלאה				חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		צפון אירופה (1)	מרכז ומזרח אירופה (1)	ישראל	ברזיל	ארה"ב (1)	מגזרים אחרים (1)
		מא	מא	מא	מא	מא	מא						
מליוני ש"ח													
2,752	(124)	26	90	218	234	1,009	1,299	הכנסות המגזר					
								(2) הכנסות מחיצוניים					
תוצאות המגזר													
1,975	(84)	16	61	199	171	705	907	(3) רווח (הפסד) גולמי					
20	3	(*-	(*-	(*-	2	9	6	(3) פחת והפחתות					
37	51	-	-	-	(5)	-	(9)	(9) חלק ברווחי (הפסדי) מוחזקות					
1,438	(320)	14	34	177	147	580	806	(4) רווח (הפסד) תפעולי					
-	(114)	(13)	17	587	113	(37)	(553)	(4) רווחי (הפסדי) שערך					
נכסי המגזר													
3,355	2,371	11	3	55	215	486	214	(5) נכסים תפעוליים שוטפים					
37,710	(918)	732	1,722	3,460	3,557	11,269	17,888	(5) נכסים תפעוליים לא שוטפים					
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					
2,120	(293)	507	606	176	262	423	439	(6) השקעות בנכסים לא שוטפים					
26,299	25,192	39	20	21	94	507	426	(7) התחייבויות המגזר					

(\* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018

מאוחד	התאמות למאוחד (4) - (2)	חברות בנות בבעלות מלאה				חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		צפון אירופה (1)	מרכז ומזרח אירופה (1)	ישראל	ברזיל	ארה"ב (1)	מגזרים אחרים (1)
		מא	מא	מא	מא	מא	מא						
מליוני ש"ח													
2,840	(129)	29	44	183	224	1,073	1,416	הכנסות המגזר					
								(2) הכנסות מחיצוניים					
תוצאות המגזר													
1,996	(94)	17	25	166	160	760	962	(3) רווח (הפסד) גולמי					
63	(*-	(*-	(*-	1	1	10	51	(3) פחת והפחתות					
389	424	-	-	-	(16)	(*-	(19)	(19) חלק ברווחי (הפסדי) מוחזקות					
2,011	362	(*-	4	152	98	615	780	(4) רווח תפעולי					
-	(195)	81	142	278	44	(6)	(344)	(4) רווחי (הפסדי) שערך					
נכסי המגזר													
								(5) נכסים תפעוליים לא שוטפים					
השקעות בחברות מוחזקות													
								(6) סך הכל נכסים					

(\* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.



באור 36:- מידע מגזרי (המשך)

ג. באורים למידע מגזרי

1. נתוני מגזר "צפון אירופה" כוללים 50% מהעסקה המשותפת 'Galleria' Kista. 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 משערוך נכסים אשר מפורט בנפרד מתחת לרווח התפעולי המגזרי. בנוסף, כוללות התאמות אלו הוצאות הנהלה וכלליות שאינן מוקצות למגזרים בסך של כ- 83 מיליון ש"ח, כ- 86 מיליון ש"ח וכ- 86 מיליון ש"ח והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו שאינן מוקצות למגזרים בסך של כ- 24 מיליון ש"ח, כ- 380 מיליון ש"ח וכ- (2) מיליון ש"ח, בגין השנים 2019, 2018-ו 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 21 במרס, 2020 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 30 אגורות למניה (סך כולל של כ- 45 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 12 באפריל, 2021 לבעלי המניות של החברה ביום 5 באפריל, 2021.
- ב. לאחר תאריך המאזן רכשה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה כ- 11.8 מיליון מניות של ATR בסך של כ-30 מיליון אירו (כ-118 מיליון ש"ח). כתוצאה מהרכישות, עלה שיעור החזקת החברה לכ-72.3% והחברה תכיר בגידול בהון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-57.6 מיליון ש"ח אשר נזקף לקרנות הון.
- ג. בחודש פברואר 2021, הנפיקה ATR 300 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב (כ-1,183 מיליון ש"ח), הנושאות ריבית שנתית של 2.625% ועומדות לפירעון בספטמבר 2027.
- ד. לאחר תאריך המאזן ATR ביצעה רכישה עצמית במסגרת הצעת רכש של אגרות חוב בהיקף של כ-78 מיליון אירו (כ-308 מיליון ש"ח) אשר מועד פירעונן המקורי בשנת 2022.
- ה. בחודש מרץ 2021, הנפיקה CTY 350 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב (כ-1,380 מיליון ש"ח), הנושאות ריבית שנתית של 1.625% ועומדת לפירעון במרץ 2028.
- ו. לאחר תאריך המאזן CTY ביצעה רכישה עצמית במסגרת הצעת רכש של אגרות חוב בהיקף של כ-95 מיליון אירו (כ-375 מיליון ש"ח) אשר מועד פירעונן המקורי בשנת 2022.
- ז. ביום 2 בפברואר 2021 הגישה קרן השקעות בבעלותה המלאה של גזית גלוב בברזיל (Gazit Malls FII, או "המנפיקה") טיוטת תשקיף לרישום ראשוני למסחר של יחידות ההשתתפות שלה בבורסה לניירות ערך בסאו פאולו, ברזיל (BOVESPA) בדרך של הצעת מכר של 25%-49% מאחזקות החברה במנפיקה בעקיפין. בנוסף בכוונת המנפיקה לבצע, ערב הצעת המכר, גיוס חוב מובטח בשעבוד לזמן ארוך בהיקף של עד כ-650 מיליון ריאל ברזילאי (כ-390 מיליון ש"ח), בדרך של הצעה פרטית למשקיעים מוסדיים. עובר להצעת המכר, המנפיקה תהיה הבעלים של חמישה מרכזים מסחריים בסאו פאולו מתוך תיק הנכסים של החברה בברזיל.
- סך התמורה הצפויה בהצעת המכר וגיוס החוב מסתכמת ל-1,180 – 1,690 מיליון ריאל ברזילאי (כ-710 – 1,010 מיליון ש"ח), וזאת בהתאם להיקף ההנפקה, וכפוף לתנאי השוק באותו מועד.
- גיוס החוב והצעת המכר כפופות, בין היתר, לקבלת אישורים רגולטוריים, לרבות היתר רשות ניירות ערך בברזיל ומצב השוק בברזיל באותה העת, והחברה מעריכה כי הצעת המכר וגיוס החוב יושלמו ברבעון השני של שנת 2021.
- ח. ביום 17 במרס 2021, CPPIBEH הודיעה כי מכרה חלק מהחזקותיה ב-CTY כך שבהתאם להוראות הסכם בעלי המניות בקשר ל-CTY בין החברה ל-CPPIBEH, ההסכם יפקע כעבור 30 ימים מהמכירה, ראה ביאור 24'א.

רשימת החברות המוחזקות העיקריות בקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2020 (1)

מדיע נוסף בבאור	ארץ הרישום	הערה	שיעור הבעלות ליום 31 בדצמבר		
			2019	2020	
			%		
	ארה"ב	(2)	100	100	M.G.N USA INC.
	ארה"ב	(3)	100	100	GAZIT GROUP SOUTH AMERICA INC.
18	ארה"ב	(3)	100	100	GAZIT HORIZONS INC.
	קנדה	(2)	100	100	GAZIT CANADA INC.
	קנדה	(3)	100	100	GAZIT AMERICA INC.
	קנדה	(2)	-	60	GAZIT TRIPLLE CANADA GENERAL PARTNER INC.
	קנדה	(2)	-	100	GAZIT CANADA GENERAL PARTNER INC.
	קנדה	(3)	-	60	GAZIT TRIPLLE CANADA LIMITED PARTNERSHIP
	קנדה	(3)	-	100	GC YORK MILLS LIMITED PARTNERSHIP
	ארה"ב	(3)	100	100	FICUS INC.
	ארה"ב	(3)	100	100	SILVER MAPLE (2001) INC.
18	פינלנד	(2)	48.6	48.9	CITYCON OYJ.
	הולנד	(2)	100	100	GAZIT EUROPE (NETHERLANDS) B.V.
	הולנד	(2)	100	100	GAZIT EUROPE (ASIA) B.V.
18	גרמניה	(3)	100	100	GAZIT GERMANY BETEILIGUNGS GMBH & CO.KG
	ארה"ב	(4)	100	100	GAZIT BRASIL LP
18	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
18	האי ג'רזי	(3)	60.1	69.3	ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED
18	ישראל	(2)	100	100	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ

- (1) הרשימה אינה כוללת חברות לא פעילות, חברות מוחזקות של ATR, CTY, ג'י ישראל, GAZIT, GAZIT BRASIL, GAZIT HORIZONS ו-M.G.N USA INC., GAZIT GERMANY, SOUTH AMERICA LP.
- (2) מוחזקת במישרין על ידי החברה.
- (3) מוחזקת באמצעות חברות מאוחדות.
- (4) מוחזקת במישרין ובאמצעות חברות מאוחדות.

## חלק ד - פרטים נוספים על החברה

שם החברה:	גזית-גלוב בע"מ (להלן: "החברה" או "התאגיד")
מס' חברה ברשם:	520033234
כתובת:	אהרון בקר 8, תל-אביב 6964316
כתובת דואר אלקטרוני:	IR@gazitgroup.com
טלפון:	03-6948000
פקסימיליה:	03-6961910
תאריך הדוח על המצב הכספי:	31 בדצמבר, 2020
תאריך הדוח:	21 במרס, 2021

**תקנה 10א': תמצית דוחות רווח כולל רבעוניים**

לתמצית הדוחות על הרווח הכולל לשנת 2020 על בסיס רבעוני, ראו סעיף 3.5(ג) לדוח הדירקטוריון.

**תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערך**

בתקופת הדו"ח הנפיקה החברה אגרות חוב לציבור על פי דוחות הצעת מדף, כמפורט להלן: בחודש ינואר 2020 הנפיקה החברה 600 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד'); בחודש מרץ 2020 הנפיקה החברה כ- 243 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא'); בחודש אפריל הנפיקה החברה 400 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד'); ובחודש אוקטובר 2020 הנפיקה החברה 328 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו'). בדוחות הצעת המדף הודיעה החברה כי, תמורת ההנפקה תשמש למחזור חוב פיננסי קיים ולמימון פעילותה השוטפת של החברה, בהתאם להחלטות הנהלת החברה כפי שיתקבלו מעת לעת. למועד דוח זה, עומדת החברה ביעדי התמורה שנקבעו בדוחות 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 המונפק (%)	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	(171,686)	100	100	-
	מניות נדחות	1	-			
ג. גלוב פיתוח בע"מ	מניה 0.01 ש"ח	100	(81,369)	100	100	-
גי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ ("גי ישראל")*	מניה 0.1 ש"ח	2,410,202	292,637	100	100	-
MGN (USA) Inc. <sup>(1)</sup>	מניה 1\$	2,142	2,168,615	100	100	-
Gazit Canada Inc. <sup>(2)</sup>	מניה 0.01\$ קנדי	1,206	3,466,116	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	294,545	100	100	-
Gazit Europe (Asia) B.V. <sup>(4)</sup>	מניה 1\$	18,000	109,424	100	100	-
Gazit Midas Limited <sup>(5)</sup>	מניה 1 אירו	1,000	1,745,971	100	100	-
Gazit Gaia Limited <sup>(6)</sup>	מניה 1 אירו	1,000	-	100	100	-
Gazit Brasil <sup>(7)</sup>	יחידות השתתפות ומניות	-	2,510,872	100	100	-
Gazit Europe (2019) B.V.	מניה 1 אירו	100	(1,424)	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	3,472,735	48.9	48.9	7.93 אירו
Atrium European Real Estate Limited ("ATR") <sup>(9)</sup>	מניה 1 אירו	227,216,162	-	69.3	69.3	2.505 אירו

(\*) בהליכי מיזוג עם ולתוך החברה.

- (\*) לפי הדוח הכספי הנפרד של החברה, נכון למועד הדוח על המצב הכספי.
- (1) MGN (USA) Inc. מחזיקה ב-100% מ- Gazit Horizons Inc., Gazit 1995 Inc., MGN America LLC, Gazit Group USA Inc., Gazit First Generation Inc.
- (2) הערך של Gazit America בדוחות הכספיים נכלל ביתרת הערך של Gazit Canada.
- (3) Gazit Europe (Netherlands) B.V מחזיקה בקבוצת חברות גרמניות אשר אינן מוצגות בנפרד.
- (4) Gazit Europe (Asia) B.V משקיעה בקרן תושבת מאוריציוס להשקעות בנדל"ן בהודו.
- (5) Gazit Midas Limited מחזיקה ב- 28.6% מהון המניות של ATR.
- (6) Gazit Gaia Limited מחזיקה ב- 40.7% מהון המניות של ATR. הערך של Gazit Gaia בדוחות הכספיים נכלל ביתרת הערך של Gazit Midas.
- (7) 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.
- (8) ההחזקה במניות CTY הינה במישרין. ל-CTY חברות בנות פרטיות אשר אינן מוצגות בנפרד בטבלה.
- (9) 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 2020 (במליוני ש"ח)	שיעור הריבית	בסיס הצמדה	החברה
(*)	6	ללא ריבית	דולר ארה"ב	Gazit Horizons Inc.
2023	422	יורבור +1.5%	אירו	Gazit Midas Limited
2023	1,325	יורבור +1.5%	אירו	Gazit Gaia Limited
2023	394	שטר הון ללא ריבית	אירו	Gazit Europe (Netherlands) B.V
2021	2	ללא ריבית	אירו	
2027	445	4.5%	מדד	גיי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ
2021	105	4.0%		
2026	775	4.6%	שקלי	
(**)	375	שטר הון ללא ריבית		
(*)	81	ללא ריבית	ללא בסיס הצמדה	ג.גלוב פיתוח בע"מ
(*)	213	ללא ריבית	ללא בסיס הצמדה	גזית גלוב החזקות (1992) בע"מ
2021	112	יורבור+2.0%	אירו	Gazit Germany
2021	11	יורבור+2.0%-2.55%		

(\*) ההלוואות מתחדשות מעת לעת באופן אוטומטי, בכפוף לאפשרות סיומן בהתאם לתנאי ההסכמים בגינן.  
(\*\*) 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
3-12.2020	רכישת מניות בבורסה	Atrium European	מניה רגילה	43,756,913	451,336	2.63 אירו
03/20	רכישת מניות בבורסה	Citycon Oyj.	מניה רגילה	433,323	9,630	5.76 אירו
06/20	רכישת מניות בבורסה	Citycon Oyj.	מניה רגילה	99,000	2,477	5.76 אירו
1-12/20	החזר השקעה (**)	FIM Norstar	יחידות השתתפות	140,000,000	103,655	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 2020 וכן הכנסות החברה מאותן חברות מדיבידנד, דמי ניהול וריבית (באלפי ש"ח):

הכנסות (הוצאות) ריבית	דמי ניהול	דיבידנד	סה"כ רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד)	החברה שם
(11,440)	547	-	25,842	(1,772)	27,613	MGN (USA) Inc. <sup>(1)</sup>
(103,051)	-	-	48,052	(17,365)	65,418	Gazit Canada Inc.
	-	-				Gazit America Inc.
-	-	-	(8)	-	(8)	גזית-גלוב החזקות (1992) בע"מ
78,052	600	-	(30,354)	2,626	(32,980)	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ
-	-	-	(2)	-	(2)	ג.גלוב פיתוח בע"מ
-	-	183,802	(143,498)	(60,953)	(82,545)	Citycon oyj
2,186	-	-	48,801	-	48,801	Gazit Europe (Netherlands) B.V. <sup>(2)</sup>
(1,543)	-	-	(10,762)	(4,809)	(5,953)	Gazit Europe (Asia) B.V.
-	-	-	125,676	-	125,676	Gazit Brasil Ltda <sup>(3)</sup>
7,198	-	-	(494,616)	(25,523)	(469,093)	Gazit Midas Ltd <sup>(4)</sup>
11,725	-	-				Gazit Gaia Ltd <sup>(4)</sup>
-	-	-	(1,018)	-	(1,018)	Gazit Europe (2019) B.V. <sup>(5)</sup>

(1) תוצאות MGN (USA) Inc כוללות את תוצאות MGN America LLC, Gazit Group USA, Gazit 1995 Inc., Gazit Horizons Inc.

(2) מייצג את תוצאות פעילות החברה בגרמניה.

(3) מייצג את תוצאות פעילות Gazit Brasil Ltda וכן את תוצאות פעילות FIM Norstar אשר שתיהן מוחזקות על-ידי Gazit Brasil LP (שותפות אמריקאית המחזיקה בה).

(4) הרווח כולל את תוצאותיה של Gazit Midas Limited ו-Gazit Gaia Limited.

(4) תוצאות Gazit Europe (2019) B.V כוללות את תוצאות NB (2019) B.V.

**תקנה 20: מסחר בבורסה**

בשנת הדוח נרשמו למסחר 99,584 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.

לפרטים אודות אגרות חוב (סדרות יא', יד' וט') שנרשמו למסחר בתקופת הדוח ראו תקנה 10ג' לעיל.

בשנת 2020 לא חלה הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה בבורסה. לגבי מחיקה מהמסחר של מניות ואגרות חוב עקב רכישה עצמית על ידי החברה (לרבות באמצעות הצעת רכש עצמית), ראו סעיף 3.8 לדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר היווצרות מניות רדומות עקב רכישה עצמית על ידי החברה וביטולן, ראו תקנה 29(א) להלן.

**תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2020 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
עדי ימיני	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	מלאה	0.06%	2,382	1,714	3,346	-	447 <sup>(2)</sup>	7,889
סקוט בול	מנכ"ל CTY	מלאה	-	2,756	2,384	1,210	-	-	6,350
חיים כצמן	סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, יו"ר דירקטוריון CTY ו-ATR	-	0.03% <sup>(3)</sup>	3,054	-	-	2,746	-	5,800
גפרי מועלם	מנכ"ל Gazit Horizons	מלאה	0.00%	1,789	1,626	1,836	-	-	5,251
ליעד ברזילי	מנכ"ל ATR	מלאה	0.00%	1,891	1,540	1,502	-	-	4,903
אורן הוד	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל תפעול	מלאה	-	1,056	782	1,430	-	360	3,628
רמי ווייסברגר (רומנו)	סמנכ"ל וחשב	מלאה	0.03%	1,451	684	884	-	-	3,019
צבי גורדון	סמנכ"ל השקעות	מלאה	0.01%	959	399	740	-	-	2,098
אהוד ארנון <sup>(4)</sup>	יו"ר הדירקטוריון	-	0.0%	188	-	36	-	-	224
רוני בר און	דח"צ, דירקטור בגזית ברזיל	-	0.0%	233	-	36	-	-	269
עדי ערמוני	דירקטור	-	0.0%	110	-	36	-	-	146
זהבית כהן	דירקטורית בחברה וב Gazit Horizons	-	0.0%	237	-	36	-	-	273
דאגלס ססלר	לשעבר דירקטור בחברה וב Gazit Horizons	-	0.0%	118	-	36	-	-	154
לימור שופמן	דח"צ	-	0.0%	220	-	36	-	-	256
שמואל האחר	דח"צ	-	0.0%	230	-	36	-	-	266

- (1) בכל הנוגע לדירקטורים בחברה נכלל תחת עמודה זו גמול דירקטורים במזומן בגין שנת 2020.
- (2) סכומים בגין מענק שימור והחזר מס, כמפורט להלן.
- (3) מתייחס להחזקותיו של מר כצמן בחברה במישרין. לתיאור החזקותיו של מר כצמן בנורסטאר החזקות אינק., בעלת השליטה בחברה, ראו תקנה 21'א' להלן.
- (4) 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 החזקה 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 נעשת על פי כללי הדין החלים על כל אחת מהחברות הללו, לרבות כללי הבורסות השונות בהן רשומות החברות הללו למסחר וכללי ממשל תאגידי מקובלים, כמפורט להלן: ATR - התגמול מומלץ לדירקטוריון ATR 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 ATR; CTY - האסיפה הכללית השנתית של בעלי מניות CTY קובעת את שכרו של יו"ר הדירקטוריון ושל יתר הדירקטורים של CTY, בהתבסס על הצעת דירקטוריון CTY המבוססת על המלצת ועדת המינויים והתגמול שלה (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. הסכם העסקה עם מר כצמן היה בתוקף עד ליום 31 בינואר 2021, והחברה פועלת לחידושו, בכפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים, כנדרש על פי דין וכמפורט להלן. 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**

בחודש יוני 2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה 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. כאמור, החברה פועלת לחידוש ההסכם, בכפוף לתיקונים המפורטים להלן.

על פי ההסכם, עלות העסקה הכוללת של מר כצמן על פי ההסכם 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 עודכנו אחת לשנה קלנדרית בגובה העלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד בגין חודש דצמבר 2017. בהתאם, בשנת 2020 היה מר כצמן זכאי לשכר חודשי המשקף עלות שנתית לחברה (סולו, נכון ליום 31 בדצמבר 2020, בהתבסס על נתוני התגמול של מר כצמן מחברות בת של החברה בשנת 2020) בסך של כ- 2,406 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 29א' להלן) ולהחזר הוצאות בגין הוצאות שיוציא בפועל במסגרת עבודתו כמנכ"ל, כמקובל בחברה (כגון נסיעות וכיוצ"ב) וכן לשימוש במתקני החברה. במסגרת חידוש הסכם העסקתו של מר כצמן (כמפורט להלן) פועלת החברה לחידוש כתב ההתחייבות לפטור ושיפוי עבור מר כצמן.

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 ח"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).

בחודש מרץ 2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה חידוש הסכם העסקה עם מר כצמן, בתנאים זהים לתנאים המפורטים לעיל, בכפוף לשינויים המפורטים להלן: עלות העסקה השנתית המקסימאלית של מר כצמן מהחברה ומחברות בנות שלה (לרבות חברות בנות ציבוריות) תופחת מ- 5.8 מיליון ש"ח ל- 5.6 מיליון ש"ח, תוך ביטול מגבלת עלות העסקה השנתית המקסימאלית בגלוב (שעמדה על 3.9 מיליון ש"ח). כמו כן, ייקבע מנגנון חדש לתשלום מענק שנתי ונדחה, באופן שמר כצמן יהיה זכאי למענק שנתי ומענק נדחה בשיעור המהווה 40% מתוך סך העלות השנתית שבה תישא גלוב והחברות הפרטיות בבעלותה המלאה, כפי שיהיה מעת לעת (סך מקסימלי של 2.24 מיליון ש"ח בהנחה שהחברה תישא במלוא העלות השנתית בסך של 5.6 מיליון ש"ח), אשר ישולם באופן ובתנאים הבאים: (א) מחצית מהמענק תשולם בכל שנה בה עלתה תשואת ה-FFO השנתית על ההון של החברה ("התשואה") על 6%; (ב) יתרת המענק אשר לא שולמה בכל מדידה שנתי, תשולם בתום 3 שנות ההסכם, אם וככל שהתשואה השנתית הממוצעת בתקופת שלוש שנות ההסכם עלתה על 6%.

ההסכם המתוקן (וכן חידוש כתב הפטור ושיפוי למר כצמן) כפוף לאישור רוב מקרב בעלי מניות המיעוט של החברה באסיפה הכללית המיוחדת של החברה הצפויה להתכנס בחודש אפריל 2021.

## 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 שנתי אשר בגין שנת 2020 עמדה על 700 אלפי אירו. 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 2020 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. כאמור לעיל, החברה פועלת לחידוש הסדרי הפטור והשיפוי.

## ג. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי סקוט בול, מנכ"ל החברה המאוחדת CTY

1. מר בול מכהן כמנכ"ל CTY החל מחודש ינואר 2019. על פי הסכם העסקה בין מר בול ו-CTY זכאי מר בול לשכר בסיס שנתי בסך 625 אלפי אירו ולתנאים נלווים מקובלים (לרבות הוצאות מחיה). בנוסף, זכאי מר בול לתגמול מכוח תוכניות תגמול לטווח קצר ולטווח ארוך, בהתאם לביצועי CTY. בהתאם לכך, זכאי מר בול למענק שנתי מבוסס יעדים מדידים בהיקף מקסימאלי של 540 אלפי אירו, כאשר בגין שנת 2020 הוענק למר בול מענק שנתי בהיקף של 507.6 אלפי אירו. בנוסף, בחודש דצמבר 2020 אישר דירקטוריון CTY הענקת תגמול חד פעמי למר בול בסך 100 אלפי אירו.
2. בנוסף, זכאי מר בול גם לתגמול הוני בהתאם לתוכנית ה-CEO Restricted Share Plan 2018-2021 של CTY, מכוחה זכאי להקצאת 120 אלפי מניות CTY, אשר יבשילו בשלוש מנות שוות על פני תקופה של שלוש שנים. עד למועד ההבשלה זכאיות המניות לתשלום חלק דיבידנד שתחלק CTY לבעלי מניותיה. בהתאם להוראות התוכנית, מר בול נדרש לרכוש מניות CTY בשווי המניות (נטו) שהוקצו לו.
3. כמו כן, זכאי מר בול לתנאי פרישה בהתאם להוראות הדין בשבדיה.

#### ד. 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 ובחודש ינואר 2017 מונה גם כמשנה למנכ"ל החברה.
2. בחודש יוני 2020 חודש הסכם העסקה הנוכחי של מר ימיני, והוא בתוקף לתקופה של 5 שנים החל מ-15 ביוני 2020, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסיומו בהודעה של 180 ימים מראש. בגין כהונתו כאמור מר ימיני זכאי לשכר חודשי בסכום של 12,450 דולר ארה"ב, לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים מקובלים.
 

בהתאם להסכם העסקתו הנוכחי מר ימיני עשוי להיות זכאי למענק שנתי בסכום כולל אשר אינו עולה על 100% משכרו השנתי, שייקבע על פי יעדים מדידים ועל פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כאשר בונוס המטרה עומד על 75% משכרו השנתי, בהתאם למדיניות התגמול של החברה (ראו סעיף 17 לפרק תיאור עסקי החברה).

בגין שנת 2020 הוענק למר ימיני מענק בהיקף של 498 אלפי דולר ארה"ב.

בנוסף, מר ימיני זכאי להחזר הוצאות מיוחדות בגין שהותו בישראל לכיסוי הוצאות דיור ואש"ל, בסך של 33,600 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 2020 הסתכם היקף הגילום בכ- 96 אלפי דולר.
3. 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 5 שנים החל מיום 15 ביוני 2020, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסיומו בהודעה של 180 ימים מראש. בגין כהונתו כאמור זכאי מר ימיני לשכר חודשי בסכום של 29,050 דולר ארה"ב ולתנאים נלווים מקובלים (לרבות, עלות רכב ולכיסוי ביטוח חיים ובריאות כמקובל בארה"ב). בנוסף, מר ימיני זכאי להחזר בגין הוצאות מיוחדות בקשר עם נסיעותיו בסך של כ- 79,200 דולר בשנה וכן החזר בגין עלות רכב.
 

בהתאם להסכם העסקתו עם חברת הבת, מר ימיני זכאי למענק שנתי בסכום כולל אשר אינו עולה על 100% משכרו השנתי, שייקבע על פי יעדים מדידים של חברת הבת, אשר יקבעו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כאשר בונוס המטרה עומד על 75% משכרו השנתי.
4. לפרטים אודות הסכמי העסקה של מר ימיני עם החברה ועם חברת הבת שהיו בתוקף עד לחודש יוני 2020 ראו בתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 שפרסמה החברה ביום 7 באפריל 2020 (מספר אסמכתא: 2020-01-037542) ("הדו"ח התקופתי לשנת 2019").
5. בהתאם להסכמי ההעסקה האמורים והסכמי העסקה הקודמים עם מר ימיני, מר ימיני זכאי למענק שימור בכפוף לכך שימשיך להיות מועסק בחברה או בחברה הבת, לפי העניין, במשך תקופת הסכם ההעסקה הרלוונטי כמפורט להלן: (א) על פי הסכם העסקה הקודם עם מר ימיני זכאי מר ימיני למענק שימור שישולם בשלוש מנות שוות כאשר בכל מנה ישולם לו סך השווה ל-2 משכורות חודשיות (מנה אחרונה תשולם בחודש ספטמבר 2021); (ב) על פי הסכם העסקה הנוכחי זכאי מר ימיני למענק שימור שישולם בשלוש מנות שוות, החל מיולי 2022, בחלוף שנתיים, שלוש וארבע שנים ממועד כניסתו לתוקף של ההסכם הנוכחי, כאשר בכל מנה ישולם לו סך השווה ל-2 משכורות חודשיות. בנוסף, ככל שמר ימיני יבחר 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.
6. כמו כן, בהתאם להסכמי ההעסקה, מר ימיני זכאי גם לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בחברה.
7. במסגרת ההתקשרויות עם מר ימיני, הוענק לו תגמול הוני, כמפורט בסעיף 9 להלן.
8. 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 היא 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 של סיום העסקתו של מר ימיני בחברה או בחברה הבת, לפי העניין, בתקופה של 12 חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם) היא 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.

9. הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשלום מבוסס מניות" את העלות שנרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין כתבי אופציה ויחידות מניה חסומות (לא סחירים):

מועד הענקה	כמות	מחיר מימוש	שווי והערות
ספטמבר 2018	358,911 כתבי אופציה (מתוכם 215,347 כתבי אופציה הוקצו בהתאם להסכם ההעסקה עם חברת הבת ו-143,564 כתבי אופציה הוקצו בהתאם להסכם ההעסקה עם החברה) (1)	31.127 ש"ח	שווי הוגן של כתב אופציה - 5.4535 ש"ח * בחודש יוני 2020 ויתר מר ימיני על 119,637 כתבי אופציה מתוך כתבי אופציה אלו.
	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) (2)		הוקצו לפי שווי של 31.13 ש"ח ליחידה * בחודש יוני 2020 ויתר מר ימיני על 21,386 יחידות מניה חסומות מתוך יחידות אלו.
יוני 2020	2,205,659 כתבי אופציה (661,698 כתבי אופציה הוקצו בהתאם להסכם ההעסקה עם החברה ו-1,543,961 כתבי אופציה הוקצו בהתאם להסכם ההעסקה עם חברת הבת) (1)	22.762 ש"ח	שווי הוגן של כתב אופציה ה - 1.972 ש"ח
	231,014 יחידות מניה חסומות (RSU) (61,304 יחידות RSU הוקצו בהתאם להסכם העסקה עם החברה ו-161,710 יחידות RSU הוקצו בהתאם להסכם ההעסקה עם חברת הבת) (2)	19.83 ש"ח	הוקצו לפי שווי של 19.83 ש"ח ליחידה

(1) 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, למעט כתבי אופציה שהוקצו ביוני 2020 שאינן מתואמות לדיבידנד). כתבי האופציה שהוקצו בחודש ינואר 2017 וספטמבר 2018 יבשילו ב- 3 מנות שוות וכתבי האופציה שהוקצו בחודש יוני 2020 יבשילו ב- 5 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 כתבי האופציה שהוקצו בחודש ינואר 2017 וספטמבר 2018 הינו בתום 4 שנים ממועד הענקתם ומועד הפקיעה הסופי של כתבי האופציה שהוקצו בחודש יוני 2020 הינו בתום 6 שנים ממועד הענקתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise).

(2) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות שהוקצו בחודש ינואר 2017 וספטמבר 2018 יבשילו בשלוש מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד הענקה ויחידות המניה החסומות שהוקצו בחודש יוני 2020 יבשילו ב- 5 מנות שוות. במקרה של חלוקת דיבידנד, היא מר ימיני זכאי לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

## 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 לזכותו 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 2020 הוענק למר מועלם מענק בסך 472,500 דולר.
- כמו כן, נוסף על המענק השנתי כאמור לעיל, קיבל מר מועלם מענק חתימה חד פעמי בשווי של 250 אלפי דולר ארה"ב, אשר שולם בהקצאת יחידות מניה חסומות, אשר הבשילו 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 ההעסקה, 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 שנים 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 – הוקצו 98,275 יחידות מניה חסומות בשווי של 800 אלפי דולר ארה"ב אשר יבשילו במלואן באפריל 2021; (iii) באפריל 2021 – זכאי מר מועלם להקצאה 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.

## ו. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי ליעד ברזילי, מנכ"ל החברה המאוחדת ATR

מר ברזילי מכהן כמנכ"ל ATR החל מחודש דצמבר 2016. על פי הסכם העסקה בין מר ברזילי ו-ATR זכאי מר ברזילי לשכר קבוע כולל תנאים נלווים בסך של 581 אירו בשנה. בנוסף, זכאי מר ברזילי למענק שנתי וכן לתגמול הוני (המוענק לו בדרך של הקצאת מניות ATR), בהתאם לשיקול דעת דירקטוריון ATR. בגין שנת 2020 הסתכמו המענק השנתי והתגמול ההוני כאמור לסך של 669 אלפי אירו.

## ז. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי משנה למנכ"ל וסמנכ"ל התפעול של החברה, מר אורן הוד

1. החל מחודש יוני 2020 מכהן מר הוד כמשנה למנכ"ל וכסמנכ"ל התפעול (COO) של החברה. הסכם העסקה של מר הוד הינו בתוקף החל מ-15 ביוני 2020 לתקופה של 3 שנים, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסיומו בהודעה של 180 ימים מראש. בגין כהונתו כאמור מר הוד יהיה זכאי לשכר חודשי בסכום של 120,000 ש"ח וכן לתנאים סוציאליים, רכב חברה ותנאים נלווים מקובלים. כמו כן, מר הוד עשוי להיות זכאי למענק שנתי בסכום כולל אשר אינו עולה על 100% משכרו השנתי, שייקבע על פי יעדים מדידים ועל פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כאשר יעד הבונוס השנתי של מר הוד יעמוד על 75% משכרו השנתי, בהתאם למדיניות התגמול של החברה (ראו סעיף 16 לפרק תיאור עסקי החברה). בגין שנת 2020 הוענק למר הוד מענק שנתי בסך של כ-782 אלפי ש"ח.
2. בהתאם להסכם ההעסקה, מר הוד זכאי למענק חתימה בגובה של 6 משכורות חודשיות אשר ישולם למר הוד בשתי מנות שוות בגובה של 3 משכורות חודשיות, בחודש ספטמבר 2020 וכן בחודש דצמבר 2021.
3. כמו כן, בהתאם להסכם ההעסקה, מר הוד זכאי גם להתחייבות לשיפוי, פטור וכן לכיסוי ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה.
4. במסגרת ההתקשרויות עם מר הוד, הוענק לו תגמול הוני, כמפורט בסעיף 6 להלן.
5. במקרה של אי חידוש הסכמי העסקה עם מר הוד, מר הוד יהיה זכאי לתשלום בגובה שכרו החודשי ולהטבות הסוציאליות הנלוות והתנאים הנלווים על ההסכם, בגין 6 חודשים נוספים. כמו כן, במקרה של סיום העסקתו של מר הוד ביוזמת החברה (למעט במקרה של פיטורין בגין עילה) יהא זכאי מר הוד לתגמול כדלקמן: (א) הודעה מוקדמת של 180 ימים בגינה יהא זכאי למלוא שכרו וכן לכל התנאים הסוציאליים וההטבות הנלוות לו; (ב) לתשלום נוסף בסכום הנמוך מביין: שכרו החודשי (ללא הטבות נלוות) בגין 6 חודשים נוספים או שכרו החודשי (ללא הטבות נלוות) בגין התקופה שנותרה עד לסיום ההסכם בתוספת 3 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 של סיום העסקתו של מר הוד בחברה, בתקופה של 12 חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם) יהא מר הוד זכאי לתגמול כדלקמן (חלף התגמול המפורט בסעיף זה לעיל): (א) האצת תקופת ההבשלה של כל רכיבי התגמול ההוני אשר הוקצו לו ואשר טרם הגיע מועד הבשלתם וכן (ב) לנמוך מביין: (1) מענק בגובה 200% משכרו השנתי הבסיסי בגין אותה שנה בה הושלם שינוי השליטה או (2) שכרו החודשי בגין התקופה שנותרה עד לסיום תקופת הסכם ההעסקה המעודכן בתוספת 3 חודשים, ובלבד שמר הוד עבד בחברה תקופה של שנתיים לפחות עד למועד סיום ההעסקה כאמור.

6. הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשלום מבוסס מניות" את העלות שנרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין ניירות ערך (לא סחירים):

מועד הענקה	כמות	מחיר מימוש	שווי
יוני 2020	648,980 כתבי אופציה (1)	22.762 ש"ח	שווי הוגן של כתב אופציה - 3.3283 ש"ח
	114,711 יחידות מניה חסומות (RSU) (2)	--	לפי שווי של 19.83 ש"ח למניה

(1) 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 הוד 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).

(2) 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 הוד זכאי לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

#### ה. 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. על פי הסכם ההעסקה הנוכחי של מר וייסנברגר עם החברה שפקע בחודש פברואר 2021 ("הסכם ההעסקה הנוכחי"), מר וייסנברגר היה זכאי, בנוסף לשכר חודשי ברוטו על סך של 75 אלפי ש"ח (צמוד לעלייה שנתית של מדד המחירים לצרכן), תנאים סוציאליים ותנאים נלווים כמקובל.

בהתאם להסכם העסקתו הנוכחי הוענק למר וייסנברגר מענק שנתי בגין שנת 2020 בסכום כולל של 684 אלפי ש"ח, שנקבע על פי יעדים מדידים ועל פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה (ראו סעיף 17 לפרק תיאור עסקי החברה).

לפרטים נוספים בדבר הסכם ההעסקה הנוכחי של מר וייסנברגר, ר' תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2019 אשר האמור בה מובא כאן על דרך ההפניה.

2. ביום 1 במרץ 2021 נכנס לתוקפו הסכם העסקה חדש עם מר וייסנברגר ("הסכם ההעסקה החדש"), על פיו זכאי מר וייסנברגר לשכר חודשי ברוטו בסך של 85 אלפי ש"ח (צמוד לעלייה שנתית של מדד המחירים לצרכן), תנאים סוציאליים, רכב חברה ותנאים נלווים כמקובל, וכן לפטור, התחייבות לשיפוי וכיסוי ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה.

3. הסכם העסקה החדש הינו לתקופה של ארבע שנים החל מחודש מרס 2021, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסיומו, בהודעה של 180 ימים מראש.

בהתאם להסכם ההעסקה החדש 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.

כמו כן, מר וייסנברגר עשוי להיות זכאי למענק שימור בשווי של 680 אלפי ש"ח, אשר ישולם באמצעות הקצאת 35,070 יחידות מניה חסומות. יחידות המניה החסומות יבשילו במנה אחת בחלוף ארבע שנים ממועד כניסתו לתוקף של ההסכם החדש, ובלבד שמר וייסנברגר יהיה מועסק עד תום תקופת ההסכם כאמור.

4. במסגרת ההתקשרויות עם מר וייסנברגר, הוענק לו תגמול הוני, כמפורט בסעיף 6 להלן.

5. במקרה בו תסתיים תקופת ההסכם החדש, 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 זכאות 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 180 ימים בגינה יהא זכאי למלוא שכרו וכן לכל ההטבות הנלוות לו; (ב) לתשלום נוסף בסכום הנמוך מביין: שכרו החודשי (ללא כל תנאים ו/או הטבות נוספות) או שכרו החודשי (ללא כל תנאים ו/או הטבות נוספות) בגין התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההעסקה המעודכן בתוספת 3 חודשים; (ג) חלק יחסי מהמענק השנתי לו זכאי לפי מדיניות התגמול; (ד) האצת תקופת ההבשלה בגין מלוא רכיבי התגמול ההוני.

במקרה של סיום העסקתו של מר וייסנברגר בחברה בתקופה של 12 חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם) יהא מר וייסנברגר זכאי לתגמול כדלקמן (חלף התגמול המפורט בסעיף זה לעיל): (א) האצת תקופת ההבשלה של כל רכיבי התגמול ההוני אשר הוקצו לו ואשר טרם הגיע מועד הבשלתם וכן (ב) לנמוך מביין: (1) מענק בגובה 200% משכרו השנתי הבסיסי בגין אותה שנה בה הושלם שינוי השליטה או (2) שכרו החודשי בגין התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההעסקה המעודכן בתוספת שלושה חודשים.

6. הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשלום מבוסס מניות" את העלות שנרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין ניירות ערך לא סחירים:

מועד הענקה	כמות	מחיר מימוש	שווי
מרס 2017	145,113 כתבי אופציה (לא סחירים) <sup>(1)</sup>	37.383 ש"ח	שווי הוגן של כתב אופציה- 6.047 ש"ח
	24,477 יחידות מניה חסומות (RSU) <sup>(1)</sup>		לפי שווי של 36.68 ש"ח ליחידה
מרס 2018 <sup>(M)</sup>	22,211 כתבי אופציה (לא סחירים) <sup>(1)</sup>	35.039 ש"ח	שווי הוגן של כתב אופציה- 6.078 ש"ח
	3,924 יחידות מניה חסומות (RSU) <sup>(2)</sup>		לפי שווי של 35.40 ש"ח ליחידה
	13,081 יחידות מניה חסומות (RSU) <sup>(3)</sup>		לפי שווי של 35.40 ש"ח ליחידה
יוני 2020	308,452 כתבי אופציה (לא סחירים) <sup>(2)</sup>	22.762 ש"ח	שווי הוגן לכתב אופציה 3.3283 ש"ח
	54,520 יחידות מניה חסומות (RSU) <sup>(2)</sup>		לפי שווי של 19.83 ש"ח ליחידה
מרס 2021	130,163 כתבי אופציה (לא סחירים) <sup>(4)</sup>	20.406 ש"ח	שווי הוגן לכתב אופציה 5.732 ש"ח
	38,478 יחידות מניה חסומות (RSU) <sup>(5)</sup>		לפי שווי של 20.39 ש"ח ליחידה
	35,070 יחידות מניה חסומות (RSU) <sup>(6)</sup>		לפי שווי של 20.39 ש"ח ליחידה

(1) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש 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 הוקצו על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלולי רווח הון. כתבי אופציה אשר לא ימומשו בתוך 90 ימים ממועד סיום ההתקשרות של מר וייסנברגר עם החברה, יפקעו. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי האופציה, הינו בתום 4 שנים ממועד הקצאתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise).

(2) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות יבשילו בשלוש מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. במקרה של חלוקת דיבידנד, יהא מר וייסנברגר זכאי לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

(3) יחידות מניה חסומות שהוקצו כמענק שימור והבשילו במנה אחת בחלוף שלוש שנים ממועד הענקתן.

(4) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש בטבלה צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות ודיבידנד). כתבי האופציה יבשילו ב-4 מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי האופציה שהוקצו על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלולי רווח הון. כתבי אופציה אשר לא ימומשו בתוך 90 ימים ממועד סיום ההתקשרות של מר וייסנברגר עם החברה, יפקעו. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי האופציה, הינו בתום 5 שנים ממועד הקצאתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise). הקצאת כתבי האופציה כפופה לקבלת אישור הבורסה.



(5) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות יבשילו בארבע מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. במקרה של חלוקת דיבידנד, יהא מר וייסנברגר זכאי לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד. הקצאת היחידות כפופה לקבלת אישור הבורסה.

(6) יחידות מניה חסומות שהוענקו בחודש מרס 2021 כמענק שימור ויבשילו במנה אחת בתום 4 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 העסקה הנוכחי של מר גורדון, כפי שאושר בחודש מרס 2020 על ידי האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), ואשר הינו בתוקף לשלוש שנים החל מיום 15 במרס 2020, זכאי מר גורדון לשכר בסך של 250,000 דולר ארה"ב (צמוד לעלייה שנתית במדד המחירים בצרכן בארה"ב) (על פי הסכם העסקה הקודם, עד לחודש מרס 2020 היה זכאי מר גורדון לשכר בסך 200,000 דולר ארה"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. בגין שנת 2020 הוענק למר גורדון מענק שנתי בסך של 116 אלפי 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.

כן זכאי מר גורדון לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים מקובלים (והחברה תישא בגילום המס הנובע בגין הטבות אלו) וכן לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בחברה.

לפרטים אודות הסכם העסקה עם מר גורדון שהיה בתוקף עד לחודש מרס 2020 ראו בתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

במסגרת הסכם העסקה עם מר גורדון, הוענק לו תגמול הוני, כמפורט בסעיף 2 להלן.

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 ניירות ערך לא סחירים:

שוי	מחיר מימוש	כמות	מועד הענקה
שווי הוגן של כתב אופציה – 2.9153 ש"ח	34.308 ש"ח	224,848 כתבי אופציה (1)	אוקטובר 2017
לפי שווי של 33.80 ש"ח ליחידה		19,985 יחידות מניה חסומות (RSU) (2)	
שווי הוגן של כתב אופציה – 1.058 ש"ח	39.99 ש"ח	972,656 כתבי אופציה (1)	מרץ 2020
לפי שווי של 26.76 ש"ח ליחידה		39,873 יחידות מניה חסומות (RSU) (2)	

(1) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש האמור בטבלה צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות אך ללא התאמה לדיבידנד). כתבי האופציה יבשילו ב- 3 מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי אופציה אשר לא 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).

(2) 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 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 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.

3. גמול בגין כהונתו של מר גורדון כדירקטור ב- CTY

החל מחודש יוני 2020 מכהן מר גורדון כדירקטור ב- CTY. בגין כהונתו כאמור זכאי מר גורדון לגמול דירקטורים כמקובל ב- CTY, בהיקף של 50,000 אירו בשנה וגמול ישיבה בסך 600 אירו. גמול כאמור מקוזז מהשכר לו זכאי מר גורדון מהחברה, ועל כן אינו כלול בטבלה לעיל.

י. נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי גמול דירקטורים

1. בגין כהונתם בחברה, זכאים הדירקטורים החיצוניים בחברה וכן יתר הדירקטורים בחברה שאינם ממלאים תפקיד נוסף בה וכן שאינם נמנים על בעלי השליטה בה, לגמול כספי ותגמול הוני כדלקמן: (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.

2. נוסף על האמור לעיל, זכאים מר בר און, מר ססלר וגב' כהן המכהנים מטעם החברה כדירקטורים בגזית ברזיל וב-Gazit Horizons, בהתאמה, לגמול שלא יעלה על סכום הנמוך מביין: (1) סכום שיחושב לפי מספר הישיבות של דירקטוריון חברת הבת הרלוונטית בהן ישתתפו, 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 2020 שילמה החברה

8,066 ש"ח למר בר און בגין כהונתו בגזית ברזיל 3,987 ש"ח למר ססלר בגין כהונתו ב- Gazit Horizons ו-7,227 ש"ח ולגב' כהן בגין כהונתה ב-Gazit Horizons.

3. 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). כן זכאי מר ארנון להקצאה אחת לשנה של 1,500 יחידות מניה חסומות (RSU's) בהתאם לתכנית 2011 ובתנאים כפי שיוענקו לכלל הדירקטורים בחברה. מר ארנון זכאי גם לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, פטור וכתב התחייבות לשיפוי, בנוסחים המקובלים בחברה.

4. 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 (בשניונים 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- 20.01% מהון המניות המונפק של נורסטאר (17.94% בדילול מלא) ו- 20.29% מזכויות ההצבעה בה (18.16% בדילול מלא)), במישרין ובעקיפין, וכן באמצעות First US Financial LLC<sup>26</sup>, המחזיקה בכ- 14.89% מהון המניות של נורסטאר (13.54% בדילול מלא) ו-15.10% מזכויות ההצבעה (13.71% בדילול מלא) ("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-5.61% מהון המניות המונפק של נורסטאר (5.90% בדילול מלא) ו- 5.69% מזכויות ההצבעה בה (5.98% בדילול מלא).

<sup>26</sup> למר כצמן ייפוי כח בלתי חוזר מ-FUF, המאפשר למר כצמן להצביע בהתאם לשיקול דעתו מכה 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%.

**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 ההעסקה 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 מיזוגים 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. בשנת הדוח מטוס החברה לא הוחכר לשימוש נורסטאר.
  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):
    - 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 ושיוויונית 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 מיידי מיום 7 בינואר 2021 בדבר מצבת החזקות בעלי עניין בחברה (מספר אסמכתא: 2021-01-109360), וכן דוחות בדבר שינוי החזקות בעלי עניין מהימים 3 בינואר 2021 ו- 2 בפברואר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-000141), ו- 01-024951. המידע המפורט בדוחות האמורים 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%	0.14%	0.14%
	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 56,430 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 ההמירים של התאגיד סמוך למועד הדוח ראו באור 26 לדוחות הכספיים.

**תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד**

למרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 במרס 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-024945).

**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>	<b>חיים כצמן - סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה</b>
<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 (עד חודש ינואר 2018), ATR, CTY, 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, לרבות גזית הוריין, גי ישראל וגזית ברזיל; 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-Katzman Family Foundation כח (2000) אחזקות בע"מ וגני בנימינה בע"מ. כמו כן מכהן מר כצמן כדירקטור בתאגידים זרים באמצעותן מוחזקת השליטה בנורסטאר החזקות אינק.
<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, חבר 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>	דירקטור בחברות ציבוריות
<b>פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):</b>	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, דלק קידוחים שותפות מוגבלת, גזית ברזיל
<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 בי-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 תאגידי, 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 התפקידים 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>	מנכ"לית אייפקס פרטנרס ישראל בע"מ; מרצה במימון וחשבונאות - ביה"ס לניהול וורטון, אוניברסיטת פנסילבניה.
<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, Swan Holdco 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., Attenti Electronic Monitoring Group Ltd., Attenti electronic Monitoring Ltd., Attenti EM Ltd., Go Global Travel Ltd., Max Management Israel Ltd., Goor Topco Ltd, Goor Holdco 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, Gazit Horizons 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' (2015-2019); שותפה וסגנית ראש מחלקת שוק ההון במשרד גולדפרב זליגמן ושות' (1997-2015), יו"ר של עמותת ProWoman; מייסדת וחברת הוועד המנהל של עמותת IMFA, חברת ווועד מייעץ Shevion
<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 תאגידית
<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>	י"ר הרשות לניירות ערך בישראל; סגן נשיא ופרופסור למימון בקריה האקדמית אונו; פרופסור למימון מן המניין בביה"ס לניהול באוניברסיטת בן גוריון; י"ר פוקטפול בע"מ; י"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; חבר ועדת השקעות- המכון הישראלי לדמוקרטיה, חבר הוועדה המייעצת- cyber regtech, ייעוץ לחברת etoro, דירקטור ושותף ב- Quantex expected return
<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

---

<b>שם:</b>	<b>אביעד (עדי) ערמוני</b>
<b>מספר זיהוי:</b>	055992598
<b>תאריך לידה:</b>	07.07.1959
<b>מען להמצאת כתבי בי-דין:</b>	הרכש 16, תל אביב
<b>נתינות:</b>	ישראלית
<b>חברות בועדות הדירקטוריון:</b>	ועדת הביקורת, מאזן ותגמול של החברה
<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>	לא
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	26.5.2020
<b>השכלה:</b>	דוקטורט (PhD) במנהל עסקים ומערכות מידע (אוניברסיטת תל אביב); מוסמך במימון (אוניברסיטת תל אביב); בוגר הנדסת תעשייה וניהול (אוניברסיטת תל אביב)
<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</b>	מייסד ומנכ"ל KBIS LTD; דיקן בית ספר למנהל עסקים וראש תחום מערכות מידע – המכללה למנהל
<b>פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):</b>	ע. בינה יעוץ וניהול בע"מ, גיתרטק בע"מ, ק.בי.אי.אס.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>	תפקידו בקבוצה, כמפורט לעיל
<b>בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:</b>	לא

---

שם:	אורן הוד
מספר זיהוי:	023836588
תאריך לידה:	21.8.1968
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל תפעול, יו"ר דירקטוריון ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, דירקטור ב- ATR
תאריך תחילת כהונה:	יוני 2020
השכלה:	מהנדס אזרח (בניה ותחבורה) – הטכניון
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל אפריקה ישראל מגורים בע"מ
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

<b>שם:</b>	רמי (רומנו) וייסנברגר
<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>	צבי גורדון
<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.); דירקטור ב-CTY.
<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 אדמניסטרטיבי ראשי); דירקטור ב-CTY
<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.

---

<b>שם:</b>	<b>לייזה חיימוביץ'</b>
<b>מספר זיהוי:</b>	059754382
<b>תאריך לידה:</b>	15.8.1965
<b>תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:</b>	סמנכ"לית ויועצת משפטית בינלאומית
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	1.1.2019
<b>השכלה:</b>	בוגרת במשפטים ומוסמכת במנהל עסקים, אוניברסיטת תל-אביב
<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</b>	יועצת משפטית ומזכירת החברה של כימיקלים לישראל בע"מ
<b>בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:</b>	לא

---

<b>שם:</b>	<b>רויטל כחלון</b>
<b>מספר זיהוי:</b>	036307221
<b>תאריך לידה:</b>	12.6.1979
<b>תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:</b>	יועצת משפטית ומזכירת החברה
<b>תאריך תחילת כהונה:</b>	1.6.2015
<b>השכלה:</b>	בוגרת במשפטים ובמינהל עסקים – האוניברסיטה העברית בירושלים
<b>עיסוק בחמש השנים האחרונות:</b>	יועצת משפטית ומזכירת החברה
<b>בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:</b>	לא

---



<b>שם:</b>	<b>אלי מועלים</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 26ב: מורשה חתימה של התאגיד**

נכון לתאריך הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

**תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד**

"קוסט פורר גבאי את קסירר" - רו"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: לפרטים אודות חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראו דוחות מאוחדים על השינויים בהון וביאור 25' לדוחות הכספיים.

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 20,000,000 מניות נוספות במסגרת הצעת רכש עצמית שפרסמה בחודש יולי 2020.

שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה:

שינוי בהון הרשום - אין.

שינוי בהון המונפק - ראו תקנה 20 לעיל.

ב. שינוי תזכיר או תקנון החברה: אין.

ג. פדיון ניירות ערך בני פדיון: אין.

פדיון מוקדם של אגרות חוב: אין. אך יצוין כי בתקופת הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של אגרות חוב בהתאם לתוכנית רכישת ניירות ערך של החברה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש מרס 2020, כמפורט בסעיף 3.8 בדוח הדירקטוריון.

ד. עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין החברה ובעל עניין בה: אין

ה. החלטות האסיפה הכללית בעניינים המפורטים בסעיפים א' עד ה' לעיל שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון: אין.

ו. החלטות אסיפה כללית שנתית ומיוחדת:

1. ביום 15 במרס 2020 התקבלו ההחלטות הבאות (ראו דוח מידי בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 9 בפברואר 2020 (אסמכתא: 2020-01-014232) וכן דוח מידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 16 במרס 2020 (אסמכתא: 2020-01025020)), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה:
  - 1.1 אישור מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה;
  - 1.2 אישור תנאי כהונה והעסקה למר צבי גורדון, המכהן כסמנכ"ל השקעות בחברה;
  - 1.3 אישור תגמול לגב' זהבית כהן בגין כהונתה כדירקטורית בחברת הבת Gazit Horizons Inc.

2. ביום 5 בנובמבר 2020 התקבלו ההחלטות הבאות (ראו דוח מידי בדבר זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת מיום 30 בספטמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01-097744); דוח מתקן מיום 1 בנובמבר 2020 (אסמכתא: 2020-01-109012)) דוח מידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 16 במרס 2020 (אסמכתא: 2020-01025020)), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה:
  - 2.1 מינוי מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה.
  - 2.2 מינוי מחדש של דירקטורים המכהנים בחברה: ה"ה אהוד ארנון, חיים כצמן, זהבית כהן, אביעד ערמוני.
  - 2.3 אישור התקשרות עם נורסטאר החזקות אינק. למתן שירותים ואי תחרות (כמפורט בסעיף 23.1 לפרק תיאור עסקי החברה).

3. ביום 14 במרס 2021 פרסמה החברה דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת שתתכנס ביום 20, 2021, לאישור תנאי כהונתו של מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 14 במרס 2021 (אסמכתא: 2021-01-033795).

**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 הטענות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות, אשר התקבלו בשנת הדוח:
- בחודש אפריל 2020 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והתגמול שלה) העמדת הלוואה למשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה. ההלוואה הינה בהיקף של 600,000 דולר, לתקופה של עד 6 שנים, נושאת ריבית בתנאי שוק, אשר תשולם מדי שנה, ואילו קרן ההלוואה תוחזר במלואה בסוף תקופת ההלוואה.
- ד. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח:
- **ביטוח:** נכון לתאריך הדוח קיים ביטוח נושאי משרה אשר חודש לאחרונה בחודש אפריל 2020 והחברה פועלת לחידושו. הביטוח כאמור חודש בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 22 בנובמבר 2016, אשר אישרה את רכישת ביטוח נושאי משרה בגבולות כיסוי מקסימאלי בסך 125 מליון דולר ארה"ב (למקרה ולשנה). בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, נכון למועד הדוח גבול הכיסוי עומד על סך 70 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולשנה). פוליסת הביטוח מכח החלטת האסיפה הכללית תחודש מעת לעת לתקופות ביטוח נוספות אולם לא יותר מחמש שנים ממועד חידוש הפוליסה לראשונה מכוח ההחלטה כאמור.
  - 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 מיוזגים 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).
  - **שיפוי** - בהתאם להוראות תקנון החברה, ובהתאם להחלטת האסיפה הכללית של החברה מהימים 31 בדצמבר 2006, 13 בדצמבר 2011 ו- 17 באוקטובר 2017, החברה התחייבה להעניק שיפוי מראש לכל מי שמכהן כנושא משרה בחברה (כולל 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. במסגרת תנאי כהונתו של מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, זכאי מר כצמן לכתב שיפוי כמקובל בחברה (לפרטים אודות חידוש הסכם העסקה של מר כצמן, הכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, לרבות חידוש כתב הפטור והשיפוי מכוחו ראו סעיף ב' לתקנה 21 לעיל).
  - **פטור** - החברה החליטה 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. בהתאם למדיניות התגמול המעודכנת של החברה, כתבי פטור, ככל שיוענקו (החל ממועד אימוץ מדיניות כאמור), 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). פטור כאמור הוענק גם 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, במסגרת תנאי העסקתם בחברה. לפרטים אודות חידוש הסכם העסקה של מר כצמן, הכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, לרבות חידוש כתב הפטור והשיפוי מכוחו ראו סעיף ב' לתקנה 21 לעיל.

לפרטים ולנוסח כתבי ההתחייבות לשיפוי והפטור ראו דוח זימון אסיפה כללית משלים מיום 10 בנובמבר 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-076413), דוח זימון אסיפה כללית מיום 17 באוקטובר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-078685) ודוח זימון אסיפה כללית מתקן מיום 24 בדצמבר 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-126159.

גזית-גלוב בע"מ	21 במרס, 2021
שם החברה	תאריך

**תפקידם****שמות החותמים**

יו"ר הדירקטוריון	אהוד ארנון
סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	חיים כצמן

שאלון ממשל תאגידי

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': רוני בר און                      דירקטור ב': שמואל האוזר                      דירקטור ג': לימור שופמן גוטמן</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3.</p>
—	—	<p>2. שיעור<sup>27</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>28</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 71%</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון<sup>29</sup> התאגיד<sup>30</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>27</sup> בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

<sup>28</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

<sup>29</sup> לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

<sup>30</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

	√	<p>כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים<sup>31</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>		4.
	√	<p>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>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>		5.
	√	<p>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>32</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>		6.

<sup>31</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>32</sup> תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים		
לא נכון	נכון	
√		7. 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>33</sup> . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –
		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.
	√	8. 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)

<sup>33</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.



<p>_____</p>	<p>✓</p>	<p>בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: שלושה דירקטורים</p>	<p>א.</p>		<p>9.</p>
		<p>מספר הדירקטורים שביהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>34</sup>: שבעה דירקטורים בעלי כשירות מקצועית<sup>35</sup>: -- 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 שביהנו בשנת הדיווח.</p>	<p>ב.</p>		
	<p>✓</p>	<p>בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. 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>	<p>א.</p>		<p>10.</p>
<p>_____</p>	<p>_____</p>	<p>מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: _____ גברים: 5 נשים: 2.</p>	<p>ב.</p>		

<sup>34</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

<sup>35</sup> ר"ה"ש 9.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)							
לא נכון	נכון						
_____	_____	<p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון (שנת 2019): 10</p> <p>רבעון שני: 7</p> <p>רבעון שלישי: 6</p> <p>רבעון רביעי: 5</p>					
_____	_____	<p>א.</p> <p>11.</p>					
		<p>ב.</p> <p>לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור<sup>36</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בסיק 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>*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.</p>					
		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת <sup>37</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>38</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול <sup>39</sup>	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)
		אהוד ארנון	100%				
	חיים כצמן	100%					

<sup>36</sup> ר"ה"ש 2.

<sup>37</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>38</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

		ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100%			100%	100%	רוני בר און				
		ועדת אחריות תאגידי – 100%									
					88%	100%	אביעד ערמוני				
						79%	דאגלס ססלר				
					100%	100%	זהבית כהן				
					100%	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>39</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

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>40</sup> . × לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).	15.
	✓	המנכ"ל איננו 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>41</sup> : <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן X במשבצת המתאימה)</i>	
✓		בעל שליטה או קרובו איננו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	17.

ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
—	—	18. בוועדת הביקורת 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.	
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	✓	19. מי שאינו רשאי 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.	
	✓	20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, 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 : _____.	
	✓	21. ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	
	✓	22. בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	

	√	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

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
_____	_____	<p>מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת המלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2020): 1</p> <p>דוח רבעון שני: 1</p> <p>דוח רבעון שלישי: 2</p> <p>דוח שנתי: 3</p>	.ב.
		<p>מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2020): 2</p> <p>דוח רבעון שני: 2</p> <p>דוח רבעון שלישי: 4</p> <p>דוח שנתי: 4</p>	.ג.

	✓	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: _____.	

ועדת תגמול			
לא נכון	נכון		
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התשי"ס-2000.	
_____	_____	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	
	✓	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.



	✓	<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.

מבקר פנים			
לא נכון	נכון		
√		יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	.33
	√	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.	.34
—	—	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>42</sup> ): 1,850	.35
	√	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
	√	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.	.36

<sup>42</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין			
לא נכון	נכון		
√		<p>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):</p> <p style="text-align: center;">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>	.37
	√	<p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר)<sup>43</sup>. אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:</p> <p style="text-align: right;">כן <input type="checkbox"/>                      לא <input type="checkbox"/>                      (יש לסמן X במשבצת המתאימה)</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	.38

יו"ר ועדת הביקורת והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים: רוני בר און

יו"ר הדירקטוריון: אהוד ארנון

<sup>43</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 ו' - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2020

#### תוכן העניינים

#### עמוד

283	דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג
285	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
287	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
288	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
289	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
291	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 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 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 4,161 מיליוני ש"ח ו-4,112 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2020, ו-2019, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) חברה מוחזקת זו הסתכם לסך של (423) מיליוני ש"ח, 204 מיליוני ש"ח ו-154 מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, 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 שיושמו 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,

21 במרס, 2021

## 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, 2020 (להלן – תאריך הדיווח) המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה עצמה, המוצגים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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	
2019	2020		
מליוני ש"ח			
<b>נכסים</b>			
<u>נכסים שוטפים</u>			
71	305	א	מזומנים ושווי מזומנים
-	90	ב	פקדונות לזמן קצר
42	277	ה	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מאוחדות
14	266	ב	נכסים פיננסיים
64	36	ב,ג	נגזרים פיננסיים
10	7	ב	חייבים ויתרות חובה
201	981		סה"כ נכסים שוטפים
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
240	311	ב,ג	נגזרים פיננסיים
-	80		נדל"ן להשקעה
23	23	ב	חייבים ויתרות חובה
5,275	3,614	ה	הלוואות לחברות מאוחדות
15,855	14,181		השקעות בחברות מאוחדות
20	2		רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו
21,413	18,211		סה"כ נכסים לא שוטפים
21,614	19,192		סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2019	2020		
מליוני ש"ח			
<b>התחייבויות והון</b>			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
250	208	ג	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
500	368	ג	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
1,374	30	ה	הלוואות זמן קצר מחברות מאוחדות
51	55	ג	גגרים פיננסיים
3	2	ג	ספקים ונותני שירותים
54	68	ג	זכאים ויתרות זכות
89	19		מסים שוטפים לשלם
75	45		דיבידנד שהוכרז
2,396	795		סה"כ התחייבויות שוטפות
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
1,936	2,050	ג	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,678	3,670	ה	הלוואות מחברות קשורות
6,316	7,085	ג	אגרות חוב
61	-	ג	התחייבויות אחרות
36	30	ד	מסים נדחים
11,027	12,835		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
237	204		הון מניות
4,656	4,063		פרמיה על מניות
(2,442)	(3,466)		קרנות הון
5,740	4,761		יתרת רווח
8,191	5,562		סה"כ הון
21,614	19,192		סה"כ התחייבויות והון

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

21 במרס, 2021			
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	
2018	2019	2020		
מליוני ש"ח				
3	3	3	ה	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
-	-	2		הכנסות מהשכרת מבנים
112	47	-	ה	הכנסות מימון מחברות מאוחדות
2	815	40		הכנסות מימון אחרות
-	8	-		הכנסות אחרות
117	873	45		סה"כ הכנסות
-	-	1		הוצאות תפעול נכסים
-	-	9		ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
52	44	44		הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	22		הוצאות מימון מחברות מאוחדות
1,072	605	345		הוצאות מימון
22	68	17		הוצאות אחרות
1,146	717	438		סה"כ הוצאות
(1,029)	156	(393)		רווח (הפסד) לפני רווח מחברות מאוחדות, נטו
780	607	(325)		רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו
(249)	763	(718)		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה (הטבת מס)
4	108	(65)	ד	מסים על הכנסה (הטבת מס)
(253)	655	(653)		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>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>מליוני ש"ח</b>		
(253)	655	(653)
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה		
רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):		
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>		
(162)	56	(8)
רווח (הפסד) מהפרשי תרגום מטבע חוץ		
-	68	-
מימוש קרן הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ		
(162)	124	(8)
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה		
77	(1,432)	(1,313)
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות (לאחר השפעת מס)		
(85)	(1,308)	(1,321)
סה"כ הפסד כולל אחר המיוחס לחברה		
(338)	(653)	(1,974)
סה"כ הפסד כולל המיוחס לחברה		

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
מליוני ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

(253)	655	(653)
-------	-----	-------

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

1	1	1
958	(257)	327
-	-	9
(780)	(607)	325
-	68	-
8	4	5
4	108	(65)
191	(683)	602

פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים  
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו  
ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו  
הפסד (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:

(11)	(10)	2
18	(17)	26
7	(27)	28

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

(566)	(476)	(529)
67	88	51
-	(5)	(3)
-	9	-
-	-	9
232	223	184
(267)	(161)	(288)

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מסים ששולמו  
מסים שהתקבלו  
דיבידנד שהתקבל  
דיבידנד שהתקבל מחברות מאוחדות

(322)	(216)	(311)
-------	-------	-------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
מליוני ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(2)	(37)	-
-	-	(88)
(207)	(53)	-
(948)	21	85
2,511	2,852	1,306
613	(8)	(228)

השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים  
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה  
השקעות לזמן קצר, נטו  
החזר השקעה (השקעה) בחברות מאוחדות  
החזר הלוואות מחברות מאוחדות, נטו  
תמורה ממכירת השקעה מניירות ערך סחירים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

1,967	2,775	1,075
-------	-------	-------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(* -	(* -	(* -
249	-	(42)
(113)	(158)	(633)
(287)	(298)	(293)
1,811	-	1,422
(2,360)	(3,095)	(844)
(266)	353	(79)
(34)	(21)	(20)

מימוש כתבי אופציה למניות  
קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו  
רכישת מניות באוצר  
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה  
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב  
משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו  
פרעון הלוואות לזמן ארוך

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה

(1,000)	(3,219)	(489)
---------	---------	-------

הפרשי תרגום בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים

(1)	(7)	(41)
-----	-----	------

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

644	(667)	234
-----	-------	-----

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

94	738	71
----	-----	----

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

738	71	305
-----	----	-----

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה

73	75	45
----	----	----

דיבידנד לשלם  
קבלת נכסים פיננסיים כנגד הלוואות מחברות קשורות  
קבלת דיבידנד מחברה מאוחדת כנגד פרעון הלוואות מחברה מאוחדת

374	-	-
-----	---	---

-	1,719	-
---	-------	---

-	-	90
---	---	----

הנפקת אג"ח כנגד חייבים  
\* 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:

<b>31 בדצמבר</b>		
2019	2020	
<b>מליוני ש"ח</b>		
		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
304	347	מכשירים פיננסיים נגזרים
14	266	ניירות ערך סחירים
		התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
(38)	(53)	מכשירים פיננסיים נגזרים
		נכסים פיננסיים (התחייבויות) בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
(13)	(2)	מכשירים פיננסיים נגזרים
-	90	פקדונות לזמן קצר
33	30	הלוואות וחייבים
5,317	3,891	הלוואות וחייבים - חברות מאוחדות
(4,052)	(3,700)	הלוואות מחברות מאוחדות
<u>1,565</u>	<u>869</u>	

ג. גילוי בדבר התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

<b>31 בדצמבר</b>		
2019	2020	
<b>מליוני ש"ח</b>		
7	8	הוצאות לשלם
46	36	ריבית לשלם
1	1	עובדים
-	-	מוסדות ממשלתיים
-	23	זכאים אחרים
<u>54</u>	<u>68</u>	

2. אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בזמן הקצר

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים מורכב מ- 208 מליון ש"ח ע.ג. נייר ערך מסחרי שהונפק בחודש אוגוסט, 2018.

3. התחייבויות כספיות לא שוטפות מיוחסות לחברה

ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
מליוני ש"ח	
1,936	2,050
6,316	7,085
8,252	9,135

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (1)  
אגרות חוב (2)(3)

(1) הרכב הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים:

31 בדצמבר		שיעור הריבית האפקטיבית %	
2019	2020		
מליוני ש"ח			
243	314	2.54%	בש"ח לא צמוד (*)
432	-		בדולר ארה"ב (*)
546	489	5.84%	בדולר ארה"ב
109	-		בדולר קנדי (*)
640	1,279	2.54%	באירו (*)
1,970	2,082		
(13)	(11)		בניכוי הוצאות נדחות
1,957	2,071		
(21)	(21)		בניכוי חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר
1,936	2,050		

(\*) 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 24ב'1 לדוחות המאוחדים.

(2) לעניין הרכב אגרות חוב, ראה באור 19 לדוחות המאוחדים.

במהלך 2020 רכשה החברה כ-334 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות ד', יא', יב', יג' ו-יד') בתמורה של כ-373 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות הכירה החברה בהפסד מפדיון מוקדם בסך של כ-8 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

למידע נוסף, בדבר תנאי ודירוג אגרות החוב, אמות מידה פיננסיות, ראה באור 19 לדוחות המאוחדים.

(3) מועדי פרעון:

תאגידים בנקאיים ואחרים	
אגרות חוב	מליוני ש"ח
347	21
723	398
908	761
994	635
1,036	31
3,424	225
7,085	2,050
7,432	2,071

שנה ראשונה - חלויות שוטפות  
שנה שניה  
שנה שלישית  
שנה רביעית  
שנה חמישית  
שנה שישית ואילך

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

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.

להלן מידע נוסף בדבר הסיכונים הפיננסיים וניהולם:

(1) סיכון מטבע חוץ

החברה פועלת באמצעות חברות מוחזקות 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 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) סיכוני ריבית

התחייבויות הנושאות ריבית משתנה חושפות את החברה לסיכון בתזרים מזומנים ואלו הנושאות ריבית קבועה חושפות את החברה לסיכוני 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-87.9% מהתחייבויות החברה (ללא עסקאות החלפת ריבית - 81.6%) היו בריבית קבועה (ליום 31 בדצמבר, 2019 - 75.0% וללא עסקאות החלפת ריבית - 81.6%). 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 בגין החברה חשופה לסיכון בגין התנדדות במחיר ניירות הערך בהתבסס על מחיר שוק.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

(5) סכוני אשראי

החברה אינה חשופה לריכוזים משמעותיים של סיכוני 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) סיכוני נזילות

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.

בקשר עם עסקאות החלפת בסיס ההצמדה והמטבע של התחייבויות (ראה סעיף ה' להלן), התקשרה החברה ביחס לחלקן בהסכמים הקובעים מנגנוני התחשבנות שוטפים בקשר עם שוויין 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, 2020**

סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה	
<b>מליוני ש"ח</b>					
209	-	-	-	209	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (ללא חלויות שוטפות)
2	-	-	-	2	ספקים ונותני שירותים
86	-	-	-	86	זכאים ויתרות זכות ומסים שוטפים לשלם
8,559	3,586	2,303	2,070	600	אגרות חוב
2,316	250	713	1,264	89	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
<b>11,172</b>	<b>3,836</b>	<b>3,016</b>	<b>3,334</b>	<b>986</b>	

**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>	



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 2019		31 בדצמבר 2020	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
מליוני ש"ח			
7,605	6,795	7,452	7,432
2,008	1,957	2,091	2,071
9,613	8,752	9,543	9,503

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב (1)

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (2)

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 2'א' ו-34'ב' 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 2020 לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו בין רמה 1 ורמה 2, 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		יתרת סכום העסקה במליוני ש"ח			מטבע העסקה		סוג העסקה	
31.12.19	31.12.20	בסיס הצמדה/ריבית לשלם (*)		בסיס הצמדה/ריבית לקבל (*)			31.12.19	31.12.20		
803	580	4.2	2.21% - 6.26%	קבוע	1.29% - 5.78%	צמוד מדד	4,068	4,071	אירו- שקל	החלף בסיס הצמדה ומטבעות
8	(2)	0.3	1.24%	קבוע	0.71%	נומינלי	74	8		
84	12	0.3	L	משתנה	2.63%	נומינלי	371	60		
68	49	4.4	4.00% - 5.84%	קבוע	1.29% - 2.80%	צמוד מדד	649	635	דולר ארה"ב - שקל	
(3)	(15)	0.3	0.43%	קבוע	L	משתנה	219	34		
100	-	-					311	-	דולר קנדי - שקל	
220	57	4.5	4.95%	קבוע	4.00%	נומינלי	1,114	297		
(57)	-	-					5,429	-	אירו	החלף בסיס הצמדה
-	(23)	9.2		קבועה		משתנה	-	643	דולר ארה"ב	החלף ריבית קבועה/משתנה
1	-	-					354	-	ריאל - דולר	אופציות על שערי מטבע
(18)	-	-					200	-	שקל	נגזרים על אג"ח ממשלתיות
(41)	(10)	קצרות מועד					3,341	6,383	מטבעות שונים	עסקאות אקדמה
1,165	648									
(912)	(356)									
253	292									

תקבולים מסוג CSA, נטו

(\*) "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) וכך 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% (*)
7	-	(13)	(3)	31.12.2020
(6)	(1)	(10)	(2)	31.12.2019

(\*) ירידת ריבית בשיעור זה תביא להשפעה זהה, אך בכיוון הפוך, על הרווח וההפסד.

**מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינוי אבסולוטי במדד המחירים לצרכן**

+2%	+1%	-1%	-2%	השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס
(173)	(86)	86	173	31.12.2020
(151)	(76)	76	151	31.12.2019

**מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי במדד המחירים לצרכן**

+2%	+1%	-1%	-2%	השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס
108	54	(54)	(108)	31.12.2020
(23)	(12)	12	23	31.12.2019

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

**31.12.2020**

405	202	(202)	(405)	שינוי בשע"ח אירו
(79)	(39)	39	79	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב
31	15	(15)	(31)	שינוי בשע"ח דולר קנדי
142	71	(71)	(142)	שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי

**31.12.2019**

449	224	(224)	(449)	שינוי בשע"ח אירו
(14)	(7)	14	37	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב
138	69	(69)	(138)	שינוי בשע"ח דולר קנדי
114	53	(46)	(90)	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)

**31.12.2020**

(185)	(97)	105	219	שינוי בשע"ח אירו
175	88	(88)	(175)	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב
(23)	(11)	11	23	שינוי בשע"ח דולר קנדי

**31.12.2019**

179	90	(90)	(179)	שינוי בשע"ח אירו
45	22	(22)	(45)	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב
25	13	(13)	(25)	שינוי בשע"ח דולר קנדי

**מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -  
שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית**

-2%	-1%	+1%	+2%
<b>מליוני ש"ח</b>			

השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס

**31.12.2020**

(401)	(194)	182	353	שינוי בריבית אירו
(204)	(98)	90	172	שינוי בריבית דולר ארה"ב
(30)	(14)	14	26	שינוי בריבית דולר קנדי
36	17	(16)	(32)	שינוי בריבית שקלית נומינלית
524	256	(245)	(479)	שינוי בריבית שקלית ריאלית

31.12.2019

(507)	(244)	227	438	שינוי בריבית אירו
(73)	(35)	33	64	שינוי בריבית דולר ארה"ב
(133)	(64)	60	117	שינוי בריבית דולר קנדי
122	59	(55)	(108)	שינוי בריבית שקלית נומינלית
605	295	(282)	(550)	שינוי בריבית שקלית ריאלית

הנחות העבודה העיקריות לגבי מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים

ראה באור 34ה' 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 2015.

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 טד (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 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. החלטת מיסוי למיזוג חברה בת בישראל

ביום 28 ביולי, 2020 קיבלה החברה מרשות המסים בישראל, החלטת מיסוי בהסכם (להלן: "החלטת המיסוי"), בדבר מיזוג בהתאם לסעיף 103ג לפקודת מס הכנסה, של חברת ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "ג'י ישראל"), חברה בת בבעלות מלאה של גזית גלוב בע"מ (להלן: "החברה"), עם ולתוך החברה (כחברה הקולטת). מועד שינוי המבנה בהתאם להחלטת המיסוי הינו ה-31 בדצמבר, 2018. בהתאם להחלטת המיסוי תעביר ג'י ישראל, את כל נכסיה והתחייבויותיה, ובכלל זה את כל העובדים, לתוך החברה, תוך חיסולה של ג'י ישראל ללא פירוק, והכל בדרך של מיזוג סטטוטורי בהתאם להוראות הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות. החלטת המיסוי מותנת בקיומם המלא של התנאים הקבועים בפקודת מס הכנסה ובהחלטת המיסוי, ובין היתר נקבע כי עלות ההשקעה של החברה במניות ג'י ישראל, תימחק ותבוטל לחלוטין. לגבי נכסי המקרקעין המועברים במיזוג יחול מס רכישה מופחת בשיעור 0.5%. כמו כן, הוטלו מגבלות הנוגעות לאופן קיזוז הפסדים שנצברו עובר למועד שינוי המבנה וכן הפסדים שהיו גלומים בנכסים המועברים ובחברות המשתתפות בשינוי המבנה. בעקבות אישור המיזוג, הכירה החברה בתקופת הדוח בהכנסות מסים של כ-33 מיליון ש"ח.

6. 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-106 מיליון ש"ח (בשנת 2019 - כ-113 מיליון ש"ח), אשר קוזזו מיתרת העתודה למס שבספרי החברה.

6. מיסים נדחים המיוחסים לחברה  
ההרכב:

31 בדצמבר		
2019	2020	
מליוני ש"ח		
(139)	(169)	שערוך השקעות פיננסיות לשווי הוגן
113	106	הפסדים להעברה
-	33	יצירת נכס מס בעקבות מיזוג חברות *
(10)	-	השקעה בחברה מאוחדת
(36)	(30)	

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.  
\* ראה סעיף 5ד לעיל.

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסים לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (המשך)

7. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
7	83	29	מסים שוטפים
(3)	34	(6)	מסים נדחים
-	(9)	(88)	מסים בגין שנים קודמות
4	108	(65)	

8. בשנת 2020 נרשמו הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח ובשנת 2019 נרשמו הכנסות מסים שוטפים בסך של כ-45 מיליון ש"ח, 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		
2019	2020	
מליוני ש"ח		
		<u>נכסים שוטפים</u>
42	277	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך *
		<u>נכסים לא שוטפים</u>
15,855	14,181	השקעות בחברות מאוחדות
5,275	3,614	הלוואות וחובות לזמן ארוך *
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,374	30	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך *
		<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
2,678	3,670	הלוואות לזמן ארוך *

(\* 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 1,845 מיליוני 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- 1,398 מיליוני ש"ח.

הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות (המשך)

2. עסקאות עם חברות קשורות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
מיליוני ש"ח			
3	3	3	הכנסות דמי ניהול 3(א) ו-3(ב)
112	47	(22)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

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 2020 ו-2019 הינו כ-1 מליון ש"ח.

(ב) בדבר דמי ניהול מנורסטאר ישראל, ראה באור 35ד' לדוחות המאוחדים.

4. הלוואות לחברות מאוחדות

31 בדצמבר		שיעור הריבית %	בסיס הצמדה	
2019	2020			
מיליוני ש"ח				
1,130	6	L+1.5-2.55	דולר	חברות בנות בבעלות מלאה בארה"ב
123	123	E+2-2.55	אירו	חברה בת בבעלות מלאה בגרמניה
-	2	ללא ריבית	אירו	חברה בת בבעלות מלאה בהולנד
889	394	ללא ריבית	אירו	חברה בת בבעלות מלאה בהולנד
766	1,747	E+1.5	אירו	חברות בנות בבעלות מלאה באי ג'רזי
1,268	775	4.6	שקלי	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ
888	550	4-4.5	שקלי צמוד מדד	
253	294	ללא ריבית	שקלי	חברות בנות בבעלות מלאה בישראל
<u>5,317</u>	<u>3,891</u>			

הלוואות מחברות מאוחדות

2,505	329	L+1.25	דולר	חברות בנות בבעלות מלאה בארה"ב
-	4	ללא ריבית	שקלי	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ
1,469	3,341	C+2-2.5	דולר קנדי	חברה בת בבעלות מלאה בקנדה
27	26	L+2	דולר	חברה בת בבעלות מלאה בהולנד
51	-	E+2	אירו	
<u>4,052</u>	<u>3,700</u>			



הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות (המשך)

5. מועדי פרעון:

הלוואות לחברות מאוחדות (בבעלות מלאה)

מליוני ש"ח	
277	שנה ראשונה
-	שנה שניה
2,141	שנה שלישית
-	שנה רביעית
-	שנה חמישית
1,220	שנה שישית ואילך
253	מתחדש כל שנה *
<u>3,891</u>	

(\* הלוואות לחברות מאוחדות אשר מתחדשות לשנה נוספת, למעט כאשר הודיע אחד הצדדים על אי חידוש ההלוואה על פי תנאי ההסכם.)

הלוואות מחברות מאוחדות (בבעלות מלאה)

מליוני ש"ח	
30	שנה ראשונה
3,341	שנה שניה *
329	שנה שלישית
-	שנה רביעית
-	שנה חמישית ואילך
<u>3,700</u>	

(\* כולל הלוואות אשר מועד פרעון בשנת 2021, עם זאת סווגו בזמן הארוך היות וישנה כוונה של הצדדים להארכת אורך חיי ההלוואות.)

6. דיבידנד שנתקבל מחברות מאוחדות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			CTY קנדה
2018	2019	2020	
מליוני ש"ח			
232	222	184	
51	1,809	-	
<u>283</u>	<u>2,031</u>	<u>184</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 רכישה עצמית של מניות בשנת 2020, ראה ביאור 25ח' לדוחות המאוחדים.
3. לפרטים בדבר עדכון מדיניות הדיבידנד של החברה, ראה באור 25ג' 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 1'ג35 לדוחות המאוחדים.
2. ביום 19 ביולי 2020, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות החוב ברמת דירוג 'iIAA' ועדכנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי.
3. ביום 7 ביולי 2020, אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות החוב ברמת דירוג 'Aa3.il' ועדכנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי.
4. ביום 12 באוקטובר 2020, במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה טו'), אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa3.il' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, חברת הדירוג קבעה את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד של נדל"ן בישראל ברמת דירוג 'Aa2.il'.
5. ביום 19 באוקטובר 2020, במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה טו'), אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'iIAA' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, חברת הדירוג קבעה את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד של נדל"ן בישראל ברמת דירוג 'iIAA'.
6. בחודש יולי 2020 התקבלה החלטת מיסוי המאשרת את המיזוג של חברת ג'י ישראל, חברה בת בבעלות מלאה של החברה אל החברה (כחברה הקולטת), ובכך התקיימו כל התנאים המתלים לביצוע המיזוג בהתאם להחלטה שהתקבלה בדירקטוריון החברה בדצמבר 2018. המועד הקובע למיזוג בהתאם להחלטת המיסוי הינו ה-31 בדצמבר, 2018.
7. לפרטים בדבר השפעות נגיף הקורונה על פעילות החברה ראה ביאור 1ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ח. אירועים לאחר תאריך הדיווח

1. ביום 21 במרס, 2020 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 30 אגורות למניה (סך כולל של כ-45 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 12 באפריל, 2021 לבעלי המניות של החברה ביום 5 באפריל, 2021.

## חלק ז'

**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. אורן הוד, משנה למנכ"ל ומנהל התפעול;
4. רמי ווייסנברגר, סמנכ"ל וחשב;
5. 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 2020 הינה אפקטיבית.

## הצהרות מנהלים:

## (א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(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 2020 (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.

21 במרס, 2021

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 2020 (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.

21 במרס, 2021

עדי ימיני,  
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

21 במרס 2021

לכבוד:  
הדירקטוריון של גזית גלוב בע"מ  
אהרון בקר 8  
תל-אביב

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של גזית גלוב בע"מ ("החברה") מחודש מאי 2018

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף מדף מיום 28 במאי, 2018:

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 21 במרס 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 21 במרס 2021 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

(3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 21 במרס 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון