



## דוח תקופתי לשנת 2021

### עמוד

2	חלק א' – תיאור עסקי החברה
67	חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
134	חלק ג' – דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021
248	חלק ד' – פרטים נוספים על החברה (לרבות שאלון ממשל תאגידי)
282	חלק ה' – דוח כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2021
299	חלק ו' – דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

חלק א' – תיאור עסקי החברה – תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	
3	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
6	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות
8	חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות
9	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
11	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
13	רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בצפון אירופה
26	רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים במרכז ובמזרח אירופה
37	ג'י ישראל
42	גזית ברזיל
46	Gazit Horizons
51	פעילויות נוספות של החברה אשר בנפרד אינן עולות לכדי מגזר
	התאמות הנדרשות ברמת החברה
54	נושאים הרלוונטיים לכל תחומי הפעילות של הקבוצה

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 החברה**

**1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה**

**1.1. קבוצת גזית-גלוב – כללי**

החברה, במישור ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה (ביחד: "הקבוצה"), עוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים, המספקים את צרכי האוכלוסיה, 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.

בהתאם לאסטרטגיה של החברה, פעלה החברה בשנים האחרונות להגדלת שיעור הנדל"ן הפרטי (דהיינו, פעילות שאינה מוחזקת דרך חברות ציבוריות), תוך מימוש החזקותיה בחברות הציבוריות בצפון אמריקה בהיקף של 9.6 מיליארד ש"ח, וכן הקמת פלטפורמות פרטיות (לרבות עם שותפים) והגדלת תיק הנכסים המוחזק באמצעות החברות הבנות הפרטיות של החברה.

במסגרת זאת, בחודש פברואר 2022 השלימה החברה עסקה לרכישת בעלי מניות המיעוט של Atrium European Real Estate Limited ("ATR"), שהיתה חברה ציבורית בשליטת החברה, ומחיקת מניותיה ממסחר בבורסה. נכון למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה ב-100% מ-ATR. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.1 לדוח.

בעקבות מימוש האסטרטגיה כאמור, נכון למועד פרסום דוח זה כ-85% מההיקף הנכסים של החברה מוחזקים על ידי החברה וחברות פרטיות בבעלותה המלאה, אשר בהן החברה מתווה בלעדית את האסטרטגיה, אחראית על מימון פעילותן וכן מפקחת על אופן ניהולן. פעילות זו מתבצעת בישראל במישור על ידי החברה<sup>2</sup> וכן באמצעות חברות בנות: ATR, הפועלת במרכז ומזרח אירופה, 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 Tripille.

כמו כן, החברה פועלת בצפון אירופה באמצעות ("CTY"), Citycon Oyj, חברה ציבורית בשליטת החברה, לה אסטרטגיה דומה והחברה הינה בעלת המניות הגדולה בה. פעילות החברה בישראל, וכן ATR, גזית ברזיל, Gazit Horizons ו-CTY מאוחדות בדוחותיה הכספיים של החברה וכל אחת מהן מהווה תחום פעילות נפרד.

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 השנים 2020 ו-2021 בעקבות המגיפה וכן המגבלות השונות שהוטלו בעקבותיה הובילו למשבר כלכלי במדינות רבות וכן לירידות חדות בבורסות העולם ולשינויים חדים

<sup>1</sup> החברה נתאגדה בחודש מאי 1982, והיא רשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ החל משנת 1983 תחת הסימול "GZT".

<sup>2</sup> ביום 20 באפריל 2021 הושלם המיזוג הסטטוטורי של ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, שהיתה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, לתוך החברה. עד לאותו המועד, הפעילות בישראל התבצעה באמצעות ג'י ישראל ("ג'י ישראל").

בשערי המטבעות, כפי שבאו לידי ביטוי גם בפעילות ותוצאותיהן של חברות הקבוצה, אשר חלק מנכסיהן נפתחו ונסגרו לסירוגין במהלך תקופת הדוח. לפרטים אודות השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה ועל מצבה הכספי ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

כמו כן, החל מסוף חודש פברואר 2022 מתנהלת מלחמה בין רוסיה לאוקראינה, בעקבותיה הוטלו סנקציות קשות על רוסיה. לפרטים נוספים על השלכות המלחמה על פעילות הקבוצה ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

במסגרת התמודדותה של החברה עם משבר הקורונה והשלכותיה, נקטה החברה בפעולות פרואקטיביות לחיזוק מבנה ההון שלה, 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, מימשו<sup>4</sup> החברה וחברות בנות פרטיות שלה נכסים בהיקף של כ-1.1 מיליארד 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 שהביא 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. ביום 20 באפריל 2021 הושלם גם המיזוג הסטטוטורי בין החברה לבין ג'י ישראל ונרשם ברשם החברות.

1.2. נכסי הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021:

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	CTY
15,277	1,121	-	1	37	52.1%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	
9,097	780	-	-	25	74.8%	פולין, צ'כיה, סלובקיה ורוסיה	ATR <sup>6</sup>
2,258	179	1	-	7	100.0%	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
4,279	160	-	-	12	100.0%	ישראל	ג'י ישראל
82	6	-	-	1	100.0%	בולגריה	
2,070	65	1	1	10	100.0%	ארה"ב	Gazit Horizons
196	18	-	-	1	100.0%	קנדה	גזית קנדה
33,259	2,329	2	2	93			סה"כ בספרי החברה
2,024	109	-	-	8		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)	
35,283	2,438	2	2	101			סה"כ

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

<sup>4</sup> לרבות קבלת הלוואה מובטחת בנכס במנהטן, ניו יורק, בסך של כ-134 מיליון דולר חלק מימושן.

<sup>7</sup> כהגדרתו בטיטת תקנות נירות ערך (פרטי תשקיף מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, אשר פורסמה בחודש דצמבר 2013, המענגת את הנחיית הנלווית בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך

בחודש ינואר 2011) בתקנות נירות ערך האמורות.

1.3. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה אין שוכר עיקרי<sup>6</sup>, ולמועד האמור השוכרים אשר מניבים את ההכנסה הגבוהה ביותר עבור החברה והחברות המאוחדות שלה מבין כלל שוכריה הינם Kesko שהינה רשת סופרמרקטים מובילה בארצות הנוודיות, אשר ההכנסה ממנו היוותה כ-2.0% מההכנסות מהשכרה בשנת 2021 וכן S- Group, שהינה רשת פינית העוסקת בין היתר בעסקי הנסיעות, הסופרים והאירוח, אשר ההכנסה ממנו היוותה כ-2.0% מההכנסות מהשכרה בשנת 2021.

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

ישראל – נכון למועד פרסום הדוח<sup>6</sup>, החברה הינה הבעלים של 12 מרכזי G בישראל בשווי של כ- 4,279 מיליוני ש"ח, תוך התמקדות באזור גוש דן, כמפורט בסעיף 8. כמו כן, לחברה פרויקטים לפיתוח של שטחי משרדים ומסחר בנכסים קיימים של החברה, המצויים בשלבי תכנון וביצוע. במהלך תקופת הדוח החברה החלה בבניית מגדל משרדים רב קומות בראשון לציון במתחם G City של החברה ובפרויקט פיתוח הנכס בסביון וכן קיבלה היתר לפיתוח הנכס בכפר סבא. בנוסף זכתה החברה במרכז לרכישת קרקע להקמת פרויקט דיור להשכרה בתל השומר. כמו כן, השלימה החברה מכירת קרקע בישראל בתמורה לכ-216 מיליון ש"ח וכן קרקע במקדוניה בתמורה לכ-72 מיליון ש"ח. מרכז ומזרח אירופה - במרכז ובמזרח אירופה פועלת הקבוצה באמצעות ATR, שנסחרה עד ליום 18 בפברואר 2022 בבורסה של וינה, אוסטריה (VSE) ובבורסת ה-NYSE Euronext באמסטרדם, הולנד. ATR פועלת בעיקר בורסה שבפולין ובפראג שבצ'כיה. במהלך תקופת הדוח המשיכה ATR להוציא לפועל את האסטרטגיה שלה להגדיל את פעילותה בתחום המגורים להשכרה, ורכשה נכס ראשון למגורים בקרקוב בעל כ-100 יחידות דיור ובנוסף היא מצויה בהליכי רכישה של 550 יחידות דיור נוספות בוורשה בתמורה לסך כולל של 53 מיליון אירו. כמו כן, ATR החלה בפיתוח של 200 יחידות דיור בסמיכות לאחד מנכסי הדגל שלה בוורשה. נכון למועד הדוח, ATR מצויה בהליכי רכישה של 1,100 יחידות דיור על ידי פעולות של רכישה או פיתוח של נכסים. בנוסף, ל-ATR נכסים ברוסיה בהיקף שאינו מהותי לקבוצה.

לפרטים אודות השלכות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון. בחודש אוקטובר 2021 התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), בהסכם מיזוג עם ATR, במסגרתו רכשה חברת הבת את כל מניות ATR שאינן בידי החברה (אשר היוו כ-25% מהון המניות של ATR), וזאת במחיר 3.36 אירו למניה ובתמורה כוללת במזומן של כ-376 מיליון אירו (כ-1.4 מיליארד ש"ח). המחיר המוצע הותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד ש-ATR חילקה בחודש פברואר 2022, בסך 0.6 אירו למניה. ביום 18 בפברואר 2022 הושלם המיזוג בין ATR וחברת הבת, והחל מאותו מועד נמחקו מנייתה של ATR מהמסחר בבורסה באמסטרדם ובוניה ו-ATR הפכה לחברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה<sup>7</sup>.

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, מיאמי ופילדלפיה ונכון למועד הדוח בבעלותה (לרבות עם שותפים) 14 נכסים מניבים בשווי של כ-759 מיליוני דולר (כמפורט בסעיף 10 להלן). במהלך תקופת הדוח רכשה Gazit Horizons בניין מגורים להשכרה ברובע Brickell במיאמי, ארה"ב, הכולל 262 יחידות דיור להשכרה, בתמורה לכ-102 מיליון דולר, בנוסף לאחר תקופת הדוח קיבלה היתרים להגדלת היקף הבניה על המגרש שבבעלותה ברובע ל-504 יחידות דיור, וכן רכשה נכס מסחרי נוסף ממול המגרש שבבעלותה כאמור.

ברזיל – גזית ברזיל מחזיקה ב-7 נכסים מניבים בסאו פאולו בשווי של כ-4,048 מיליוני ריאל ברזילאי. במהלך תקופת הדוח Gazit Malls FII<sup>8</sup> (להלן: "Gazit Malls"), קרן להשקעות בנדל"ן שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, השלימה גיוס חוב מובטח בשעבוד בהיקף של 650 מיליון ריאל ברזילאי (כ-405 מיליון ש"ח), בדרך של הצעה פרטית למשקיעים מוסדיים. נכון למועד הדוח, Gazit Malls מחזיקה בחמישה נכסים מתוך נכסי גזית ברזיל בשווי כולל של כ-2.6 מיליארד ריאל ברזילאי (כ-1.5 מיליארד ש"ח). לפרטים נוספים, ראה סעיף 9 להלן.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח הגישה Gazit Malls טיוטת תשקיף פומבית לרשות לניירות ערך בברזיל לרישום ראשוני למסחר של יחידות השתתפות שלה בבורסה לניירות ערך בסאו פאולו, בדרך של הצעת מכר של 49% - 25%

<sup>6</sup> עד ליום 31 בדצמבר 2020 פעלה החברה בישראל באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, ג'י ישראל, ולאחר השלמת המיזוג בין החברה לבין ג'י ישראל מבוצעת הפעילות בישראל על ידי החברה.

<sup>7</sup> לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 18 באוקטובר, 23 בדצמבר, ו-17 בינואר 2021, ו-20 בפברואר 2022 (אסמכתאות: 2022-01-088855, 2021-01-184080, 2022-01-007039, 2022-01-007825, 2022-01-014128, 2022-01-020059, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל להלן על דרך ההפניה.

<sup>8</sup> לשעבר Internacional Shopping Fii

מאחזקות החברה Gazit Malls (בעקיפין). עם זאת, לאור תנאי השוק בברזיל ובהמלצת הבנק המלווה להנפקה, החליטה Gazit Malls שלא לפרסם את התסקיף הסופי. בכוונת Gazit Malls לשוב ולפעול לחידוש הליך ההנפקה כאשר תנאי השוק בברזיל יאפשרו זאת.

קנדה - החל משנת 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-143 מיליון דולר קנדי, לרבות ב- 33% מנכס אשר חברה בת בבעלותה המלאה של החברה מחזיקה ב- 33% נוספים שלו, והיתרה מוחזקת בידי צד שלישי, כמפורט בסעיף 11 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 ובחזוקת המאזן שלה, ובמסגרת זאת, המשיכה בפיתוח הנכס ב-Lippulavía שעתיד להיפתח ברבעון השני 2022, ובמקביל מכרה ארבעה נכסים שאינם בליבת עסקיה (3 בשוודיה ואחד בפינלנד) בשווי גבוה משוויים בספרים, בתמורה לסך של כ-253 מיליון אירו ורכשה בחלק מהתמורה כ-10 מיליון מניות CTY בתמורה לכ-69 מיליון אירו אשר משקף מחיר נמוך מההון העצמי שלה. כמו כן, לאחר מועד הדוח מכרה CTY שני נכסים נוספים בנורבגיה בתמורה לכ-145 מיליון אירו ורכשה בניין מגורים להשכרה בשטוקהולם, שוודיה בתמורה לכ-70 מיליון אירו.

כמו כן, פועלת החברה להרחיב פעילותה בתחום האנרגיה המתחדשת באמצעות שותפות עם גורם מוביל בתחום האנרגיה אשר תיזום פרויקטי אנרגיה סולארית בישראל, ובהמשך במדינות הפעילות של החברה. כמו כן, במהלך תקופת הדוח הקימה החברה תשתית ראשונית לגיוס SPAC (Special Purpose Acquisition Company) בארה"ב, בכוונה לגייס מימון להשקעה בחברות FinTech, PropTech, ו-RetailTech העוסקות בתחום הנדל"ן. לאור תנאי השוק, נכון למועד זה, החברה זנחה כוונה זו.

#### מבנה הקבוצה

1.5.

לתיאור מבנה החברות העיקריות בקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2021, ראו סעיף 1.8 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.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות
- 2.1. ביום 6 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 12.5 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת במחיר של 32.5 ש"ח למניה רגילה ושל 6.25 מיליון כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש ל-6.25 מיליון מניות רגילות של החברה לשלושה משקיעים מסווגים. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש במהלך תקופה של 24 חודשים ממועד הקצאתם, בתמורה למחיר מימוש של 40 ש"ח לכל כתב אופציה, כפוף להתאמות (קרי, עד ליום 15 בפברואר 2024).
- 2.2. בנוסף, באותו מועד אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית גם לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר אחזקות אינק. ("נורסטאר") (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, נורסטאר ישראל בע"מ), של 2 מיליון מניות רגילות של החברה ו-1 מיליון כתבי אופציה (לא סחירים), בתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המסווגים, כאמור לעיל. ההקצאה לנורסטאר כפופה לאישור האסיפה הכללית שתתכנס לאחר מועד פרסום הדוח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיום 6.02.2022, 13.02.2022 ו-14.02.2022 (אסמכתא: 2022-01-015769, 2022-01-017671, ו-2022-01-081115, בהתאמה), המובאים כאן על דרך ההפניה.
- 2.3. לפרטים אודות הנפקת מניות על ידי החברה בעקבות הבטלת ניירות ערך המירים שהוקצו לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות, ראה באור 26 לדוחות הכספיים.
- 2.4. לפרטים אודות תוכנית לרכישה עצמית של מניות ואגרות החוב של החברה, ראה סעיף 3.8 לדוח הדירקטוריון. בשנת הדוח לא בוצעו רכישות מכוח תוכניות אלו.

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. לפרטים בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד שאימץ דירקטוריון החברה, ראו סעיף 3.3 לדוח הדירקטוריון.
- 3.2. לפרטים אודות דיבידנד אשר חילקה החברה לבעלי מניותיה, החל מיום 1 בינואר 2020 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה ראו דוחות מאוחדים על השינויים בהון ובארז' 25' לדוחות הכספיים, אשר האמור בהם נכלל להלן על דרך ההפניה.
- 3.3. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה (על פי מבחן הרווח כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999) ליום 31 בדצמבר 2021, עמדה על סך של כ- 5,226 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', טו' ו-טז') כמפורט להלן:
- על פי הוראות שטרי הנאמנות לאגרות חוב (סדרות יג', יד', טו' ו-טז'), 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>9</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', טו' ו-טז'); אם מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב האמורות לפירעון מיידי; אם החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב האמורות; או אם החברה אינה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, לרבות מבחן יכולת הפרעון (ביחס לסדרות יד', טו' ו-טז').

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 31.12.2021

מאחד	התאמות לדוח המאוחד (*)	פעילויות אחרות	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
מיליוני ש"ח								
2,296	(123)	34	92	138	249	737	1,169	הכנסות תחום הפעילות מחיצוניים
100%	(5%)	1%	4%	6%	11%	32%	51%	שיעור הכנסות תחום הפעילות
436	(672)	25	73	51	117	342	500	עלויות תחום הפעילות
1,282	415	9	14	87	132	296	329	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
578	134	-	5	-	-	99	340	רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכיות שאינן מקנות שליטה
41,073	4,588	381	2,392	2,320	4,428	9,902	17,062	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
27,518	26,467	24	23	25	83	433	463	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

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

<sup>9</sup> לעניין זה: "הונה העצמי של החברה" משמעו - הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (בניכוי זכויות המיטות). כל הפרמטרים בסעיף זה ייקבעו ע"י דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (על פי השער היציג של הדולר ארה"ב לעומת הש"ח כפי שפורסם על ידי בנק ישראל, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים), מבוקרים או סקורים לפי העניין, הידועים במועד קבלת ההחלטה.



לשנה שנתיימה ביום 31.12.2020

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

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

לשנה שנתיימה ביום 31.12.2019

מאוחד	התאמות לדוח המאוחד (*)	פעילויות אחרות	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
2,752	(124)	26	90	218	234	1,009	1,299	הכנסות תחום הפעילות מחיצוניים
100%	(5%)	1%	3%	8%	9%	37%	47%	שיעור הכנסות תחום הפעילות
1,314	196	12	56	41	87	429	493	עלויות תחום הפעילות
1,089	(21)	14	31	177	147	349	392	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
349	(299)	**-	3	-	-	231	414	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

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

החברה מדווחת על מספר מגזרים תפעוליים, כמפורט בסעיף 1.1 לעיל.  
 לפירוט אודות השינויים בכל אחד מהפרמטרים דלעיל בשנים 2020 ו-2021, ראו דוח הדירקטוריון.

5.  
5.1.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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, בנית 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 שערים חדות בבורסות העולם, בשינוי בשערי הריבית במדינות מסוימות, בשינוי בשערי המטבעות ובעליה במרווחי התשואה הנדרשים ממפיקי אגרות החוב הקונצרניות, לרבות החברה.

לפרטים נוספים אודות משבר הקורונה והשפעתו על פעילות הקבוצה ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון. כמו כן, בסוף חודש פברואר 2022 פרצה מלחמה בין רוסיה לאוקראינה, בעקבותיה הוטלו על רוסיה ובלארוס, וכן על חברות, אישים ואנשי עסקים רוסיים, סנקציות פיננסיות וכלכליות שונות, בעקבותיהם הרובל איבד מערכו וכן שיעור הריבית ברוסיה עלה באופן חד. בנוסף, ממשלת רוסיה הטילה הגבלות שונות על תנועות הון מרוסיה. לקבוצה נכסים ברוסיה, המוחזקים באמצעות ATR, בהיקף של כ- 284 מיליון אירו, אשר הניבו בשנת NOI 2021 בהיקף של 28.4 מיליון אירו. להערכת החברה, סנקציות אלו, וכן אי-הוודאות והתמשכות העימות הצבאי צפויים להשפיע לרעה על שווי נכסי הקבוצה ברוסיה וכן על הכנסותיה מנכסים אלו, כמפורט בסעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

הקבוצה פעילה באיזורים גיאוגרפיים בעלי מאפייני שוק שונים, סביבות מאקרו-כלכליות שונות, לרבות 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, יבא 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, עלולים 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 וכן השפעות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה או משבר אחר 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, לרבות עקב המלחמה בין רוסיה לאוקראינה, עלולה להביא להרעה משמעותית בתוצאות העסקיות והכספיות של הקבוצה.

5.2.

חסמי כניסה

להלן הערכת החברה בדבר חסמי הכניסה העיקריים לתחומי פעילותה:

- פעילות החברה מתמקדת בעיקרה באיזורים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות בהן היצע הנכסים והשטחים להשכרה הינו מוגבל מטבעו 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 בהתקשויות 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.

5.3.

חסמי יציאה

לאור אופי הנכסים והפעילות של הקבוצה, יציאה מתחומי פעילותה אינה מיידית ותלויה במימוש הנכסים, אשר עלול להימשך זמן רב, והינה פונקציה של התמורה המבוקשת ביחס למצב המאקרו-כלכלי של השוק הרלבנטי 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.

5.4.

קריטריונים לרכישת נכסים

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

- מיקום הנכס בערים מרכזיות באיזורים צומחים בעלי מאפיינים דמוגרפיים חזקים ובעלי חסמי כניסה גבוהים, לרבות צפיפות האוכלוסין, ההכנסה לנפש והדומיננטיות של הנכס באיזור ('catchment area') והמאפיינים הכלכליים של האוכלוסייה, לרבות תחזית גידול האוכלוסין ו/או מקומות העבודה באיזור, התשתיות האורבאניות, כגון תשתית תחבורתית, בתי ספר, אוניברסיטאות, בתי חולים, מוסדות שלטון וכו'; כמו גם מיקומו הפיזי של הנכס, לרבות דרכי הגישה אליו, ניראותו וזמינותם של שטחי חניה בנכס ובאיזור (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;
- מידת הסיכוי לקבלת אישור הרשויות לתוספות בניה בנכס קיים או לחילופין הריסת הנכס ובניית נכס אחר תחתיו
- תחזית תזרים המזומנים מהנכס ופוטנציאל הגדלתו, הרחבתו או פיתוחו מחדש לאורך שנים לרבות תנאי חוזי השכירות ובכלל זה דמי השכירות הנוכחיים למול תנאי השוק והפוטנציאל להגדלת דמי השכירות באמצעות השכרה מחדש;
- תמהיל השוכרים בנכס ובאיזור, חוסנם הפיננסי והיותם מובילי שוק;
- רמת הביקוש וההיצע של נכסים מסוג דומה באיזור וכן הערכת היצע הנדל"ן המניב, הקיים והצפוי, באיזור הפעילות, לעומת הגידול באוכלוסיית האיזור ובכוח הקנייה;

- סמיכות הנכס לנכסים אחרים של הקבוצה, באופן הצפוי להוזיל 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.

#### קריטריונים למימוש נכסים

5.5.

- הקריטריונים העיקריים המנחים את החברה והחברות המאוחזדות 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.

#### מגבלות חקיקה ומבנה התחרות

5.6.

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 2021, בבעלותה 1038 נכסים מניבים בשטח בנוי כולל של כ- 1.1 מיליון מ"ר וכן מרכז מסחרי בפיתוח (Lippulavia).

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 וניצול זכויות בניה קיימות, במטרה לקדם פיתוח אורגני של נכסיה הקיימים ויצירת נכסים אטרקטיביים למגורים, עבודה ובילוי.

ליום 31 בדצמבר 2021, החברה מחזיקה במישרין בכ-52.1% מהון המניות המונפק של CTY ומזכויות ההצבעה בה. במהלך תקופת הדוח התמקדה CTY ביישום השינוי באסטרטגיה שלה לפיתוח הנכסים והמרכזים הקיימים שלה

<sup>10</sup> כולל Kista Galeria המוחזק על ידי CTY בשיעור של 50% ובשליטה משותפת עם צד שלישי.

המבוססים על קמעונאות חיונית ולשנותם לנכסים בעלי שימוש מעורב שיהוו מוקדים עירוניים, תוך התמקדות בהגדלת חלקו של הנדל"ן למגורים בתיק הנכסים שלה, במקביל להקטנת שיעור הקמעונאות הלא חיונית, כגון אופנה. במסגרת זאת, מתמקדת CTY בהמשך שיפור תיק הנכסים שלה, תוך שהיא ממשיכה להשקיע בפיתוח של פרויקט Lippulavia שבהלסינקי, פינלנד, אשר הינו פרויקט אורבני לשימוש מעורב של מסחר ומגורים ואשר משולבת בו רכבת תחתית (הפיתוח צפוי להסתיים במהלך הרבעון השני לשנת 2022)<sup>11</sup>. במקביל, במהלך תקופת הדוח מכרה CTY ארבעה נכסים (שלושה בשבדיה ואחד בפינלנד), בתמורה כוללת של כ-253.2 מיליון אירו.

לאחר תאריך הדוח, רכשה CTY בניין למגורים להשכרה בשוודיה הכולל 200 יחידות דיור להשכרה בהיקף של 70 מיליון אירו וכן מכרה שני נכסים בנורבגיה שאינם בליבת עסקיה בתמורה לכ-145 מיליון אירו. ל-CTY הזדמנויות צמיחה הגלומות בתיק הנכסים הקיים שלה, לרבות זכויות בניה בשווי מוערך כולל של כ-275 מיליון אירו.

נכסיה של CTY מעוגנים בעיקר בשירותים עירוניים, שירותי צריכה יומיומיים וחיוניים ובסופרמרקטים, אשר הינם שוכרים בעלי חוסן המהווים מעל ל-35% מהשוכרים מתיק הנכסים של CTY, כפי שבא לידי ביטוי בתוצאותיה של CTY לשנת 2021. ל-CTY תמהיל שוכרים מגוון. לקוחותיה העיקריים של CTY הם סופרמרקטים, חנויות קמעונאיות (מקומיות ובינלאומיות), בנקים, בתי מרקחת ורשויות מקומיות. בין שוכריה של CTY נמנית S-Group, שהינה רשת פינית עם יותר מ-1,800 סניפים בפינלד העוסקת בין היתר בעסקי הנסיעות, הסופרים והאירוח, כאשר כ-4.1% מהכנסותיה של CTY מדמי שכירות בשנת 2021 הינן בגין התקשרויותיה עם S-Group (4.0% בשנת 2020). כמו כן, שוכרת נוספת של CTY הינה Kesko, שהינה רשת סופרמרקטים מובילה בארצות הונדיות, בעלת פריסה ברחבי פינלנד, שבדיה, נורבגיה, אסטוניה ודנמרק, כאשר כ-4.1% מהכנסותיה של CTY מדמי שכירות בשנת 2021 הינן בגין התקשרויותיה עם רשתות שונות הנמצאות בבעלות Kesko (4.8% בשנת 2020).

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, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, כ-66% מהסכמי השכירות של CTY הם הסכמי שכירות הכוללים רכיב של דמי השכירות המבוססים על 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 המאזן שלה, לרבות במטרה לשמור על דירוג ההשקעה של CTY, ובמסגרת זאת, מיחזרה חוב על ידי פדיון מוקדם של אגרות חוב שמועד פירעונן חל בשנת 2022 והנפקת חוב בעל מח"מ ארוך יותר, כמו כן גייסה CTY חוב היברידי במהלך תקופת הדוח וכן ביצעה רכישה עצמית של מניות CTY במחיר נמוך מההון העצמי שלה כמפורט בסעיף 6.11 להלן.

בחודש אפריל 2021 פקע הסכם בעלי מניות (Governance Agreement) בין החברה ובין CPPIBEH בקשר עם החזקותיה ב-CTY, וזאת לאור מכירת מניות CTY בידי CPPIBEH. ההסכם קבע הסדרים לתמיכה הדדית במינוי דירקטורים לדירקטוריון CTY וכן זכות הצטרפות שהעניקה החברה ל-CPPIBEH במקרה של מכירת מניות CTY על ידי החברה.

<sup>11</sup> 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.

6.2.

תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021, 2020 ו- 2019 (באלפי ש"ח ובאלפי אירו):

באלפי אירו			באלפי ש"ח			
לשנה שהסתיימה ביום						
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
309,162	295,586	292,267	1,234,642	1,159,778	1,117,522	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(121,947)	(146,943)	48,588	(482,461)	(574,852)	179,673	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
178,385	153,054	162,940	713,194	599,965	622,837	רווחי הפעילות (מאוחד) (*)
-	159,321	157,001	-	625,060	600,333	NOI מנכסים זהים (מאוחד)
-	78,365	77,224	-	307,447	295,285	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)
217,432	205,402	202,306	868,141	805,887	773,574	סה"כ NOI (מאוחד)
105,660	100,351	99,508	421,867	393,724	380,497	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>12</sup> ביחס לאיזורים העיקריים בהם מתבצעת פעילותה של CTY:

נורבגיה			שבדיה			פינלנד			פרמטרים
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	מאקרו כלכליים
353	354	378	574	565	609	280	275	293	תוצר מקומי גולמי (PPP)
מיליארדי דולר ארה"ב	מיליארדי דולר ארה"ב	מיליארדי דולר ארה"ב	מיליארדי דולר ארה"ב	מיליארדי דולר ארה"ב	מיליארדי דולר ארה"ב	מיליארדי דולר ארה"ב	מיליארדי דולר ארה"ב	מיליארדי דולר ארה"ב	
65,899	65,840	69,859	55,656	52,479	57,425	50,737	49,806	53,084	תוצר לנפש (PPP)
דולר ארה"ב	דולר ארה"ב	דולר ארה"ב	דולר ארה"ב	דולר ארה"ב	דולר ארה"ב	דולר ארה"ב	דולר ארה"ב	דולר ארה"ב	
2.96%	(1.46%)	3.00%	3.07%	(2.80%)	4.00%	(1.3%)	(2.9%)	3%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
1.37%	2.00%	2.60%	1.72%	0.90%	2.00%	1.14%	1.21%	1.90%	שיעור אינפלציה
1.46%	0.87%	1.72%	0.17%	0.03%	0.24%	(0.05%)	(0.42%)	0.091%	התשוואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>13</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>14</sup>
-	-	11	94.1	92.0	98.3	(4.2)	(5.9)	(3.5)	מדד אמון הצרכנים <sup>15</sup>
3.73%	4.50%	3.40%	6.77%	8.67%	7.30%	6.54%	8.42%	6.70%	שיעור אבטלה <sup>16</sup>
דולר - כתר נורבגי 0.114	דולר - כתר נורבגי 0.117	דולר - כתר נורבגי 0.113	דולר - כתר שבדי 0.107	דולר - כתר שבדי 0.122	דולר - כתר שבדי 0.110	דולר - אירו 1.120	דולר - אירו 1.228	דולר - אירו 1.1324	שער חליפין מטבע מקומי לדולר ליום 31 בדצמבר <sup>17</sup>

12 אלא אם יצוין להלן אחרת, הנתונים בטבלה להלן הינם על פי פרסומי IMF World Economic Outlook Database, October 2021. נתוני קרן המטבע העולמית לשנת 2020 מבוססים על תחזיות קרן המטבע העולמית, נכון לאוקטובר 2020. כמו כן, נתוני התוצר המוצגים לשינים 2019-2021, הלקוחים מפרסום קרן המטבע הבינלאומית מ-2021, הם במונחי מחירי 2021.

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

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

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

16 על פי פרסומי IMF (www.imf.org).

17 על פי נתוני Oanda (www.oanda.com), שער חליפין יציג נכון ליום 31.12.2019, 31.12.2020, ו-31.12.2021.

נתונים מאקרו-כלכליים נוספים

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

בסוף הרבעון השלישי לשנת 2021, ממשלות באזורי פעילותה של CTY הסירו את מרבית הגבלות ופתחו את המשק בעקבות החיסונים ומנות ה"בוסטר" שניתנו, אך במהלך סוף שנת 2021 ובתחילת שנת 2022, התפשטות זן האומיקרון הובילה להחזרת הגבלות שונות באזורי הפעילות.

בפילד המשבר הכלכלי והבריאותי היה פחות מורגש, מאחר ומספר הקורבנות במדינה היה בין הנמוכים ביותר באירופה והיקף המסחר והמכירות הקמעונאיות נותר יחסית יציב. במהלך הרבעון השלישי של 2021 הממשלה החליטה על יישום המלצות אזוריות ולאומיות למניעת התפשטות הנגיף, התלויות במצב התחלואה בכל אזור, כאשר במהלך הרבעון השלישי, לאור התפשטות זן האומיקרון, הטילה מגבלות חדשות על מסעדות ומקומות בילוי בעלי סיכון גבוה להדבקה.

בשוודיה המגפה השפיעה על ענף הקמעונאות והסעדה, וגרמה לקיטון בהיקף המכירות ובשיעורי המבקרים. ממשלת שבדיה הודיעה על תכנית סיוע לבעלי נכסים וסבסוד חלק מההנחות בדמי השכירות שבעלי הנכסים נותנים לשוכריהם. CTY הגישה בקשה לסבסוד כאמור. בעקבות התפשטות זן האומיקרון הוטלו מגבלות על התקהלות ממסעדות ומקומות ציבוריים ופריטיים, שהחלו להתבטל בתחילת פברואר 2022.

בנורבגיה האצת החיסונים, שיעורי הדבקה נמוכים והסרה הדרגתית של המגבלות, הובילו לעליה חדה בפעילות הכלכלית בשנת 2021. צעדי המנע ומגבלות התנועה שהוטלו השפיעו על דפוסי הצריכה. כך, משקי בית מוציאים פחות על שירותים ויותר על מוצרים קמעונאיים חיוניים. ככלל, מרכזי הקניות הגדולים יותר הושפעו בצורה שלילית יותר מהמצב, בעוד שמרכזי קניות מקומיים, דוגמת הנכסים של CTY, הושפעו פחות. יחד עם זאת, ההתפשטות המהירה של זן האומיקרון הובילה להטלת מגבלות שונות ואף להטלת חובה לעבוד מהבית, כאשר המגבלות כאמור החלו להתבטל בתחילת פברואר 2022.

באסטוניה רוב המגבלות הוסרו במהלך חודש ספטמבר, אולם בסוף שנת 2021, הממשלה הטילה מגבלות חדשות לנוכח העלייה במספר הנדבקים, אם כי חלקן מוסרות ככל שישנה ירידה במספר החולים.

בדנמרק הממשלה הסירה את המגבלות שהוטלו בספטמבר 2021, אולם לאחר התפרצות זן האומיקרון בסוף שנת 2021, הוטלו מגבלות חדשות, לרבות מגבלות קיבולת על מספר המבקרים במרכזי קניות, חנויות ומסעדות. במהלך חודש ינואר 2022 ממשלת דנמרק אימצה מספר הקלות ביחס למגבלות כאמור. המשך התפשטות מגפת הקורונה בעולם או התפרצות וריאנטים חדשים של הנגיף ואי הוודאות הרבה באשר למשך הזמן בו ישררו שיעורי התחלואה הגבוהים, לקצב התחסנות האוכלוסייה, 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>18</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>18</sup> Kista Galeria מוחזק על ידי CTY בשיעור של 50%, ממוקם בטוקהולם, שבדיה, הינו בשטח של כ- 92.5 אלפי מ"ר ונכון ליום 31 בדצמבר 2020 שוויו ההון 550 מיליון אירו.



6.4.1.

שטחי מבנים מניבים

להלן נתונים אודות שטחי המבנים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2021 ו-2020 (באלפי מ"ר):

31.12.2020		31.12.2021		אזור	
אחוז מסך שטחי המבנים המניבים		אחוז מסך שטחי המבנים המניבים			
30.4%	362	31.2%	350	במאחד	פינלנד
	177		182	חלק החברה	
22.6%	269	18.7%	209	במאחד	שבדיה ודנמרק
	132		109	חלק החברה	
38.4%	459	40.9%	459	במאחד	נורבגיה
	224		239	חלק החברה	
8.6%	103	9.2%	103	במאחד	אסטוניה
	50		54	חלק החברה	
100%	1,193	100%	1,121	במאחד	סה"כ
	583		584	חלק החברה	

6.4.2.

פילוח שווי הוגן מבנים מניבים

להלן נתונים אודות שווי המבנים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2021 ו-2020:

31.12.2020		31.12.2021		אזור	
אחוז מסך שווי המבנים המניבים		אחוז מסך שווי המבנים המניבים			
32.9%	1,324,079	31.7%	1,255,073	במאחד	פינלנד (באלפי אירו)
	647,387		653,338	חלק החברה	
23.1%	9,321,594	20.2%	8,207,539	במאחד	שבדיה ודנמרק (באלפי קרונות שבדיות)
	4,557,640		4,272,502	חלק החברה	
36.2%	15,286,076	39.9%	15,763,955	במאחד	נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)
	7,473,875		8,206,056	חלק החברה	
7.8%	316,923	8.2%	323,643	במאחד	אסטוניה (באלפי אירו)
	154,954		168,475	חלק החברה	
100%	15,894,413	100%	13,930,856	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
	7,770,987		7,251,219	חלק החברה	

NOI 6.4.3.

להלן נתונים אודות NOI של CTY לשנים 2019 - 2021:

	2019		2020		2021		אזור
אחוז מסך NOI של המבנים המניבים		אחוז מסך של NOI המבנים המניבים		אחוז מסך של NOI המבנים המניבים			
33.2%	72,155	32.2%	66,241	31.9%	64,430	במאחד	פינלנד (באלפי אירו)
	35,063		32,363		31,691	חלק החברה	
21.8%	501,241	21.7%	466,326	19.4%	397,384	במאחד	שבדיה ודנמרק (באלפי קרונות שבדיות)
	243,576		227,824		195,462	חלק החברה	
34.7%	743,130	36.1%	794,078	38.5%	791,203	במאחד	נורבניה (באלפי קרונות נורבניות)
	361,115		387,951		389,163	חלק החברה	
10.3%	22,479	10.0%	20,636	10.2%	20,816	במאחד	אסטוניה (באלפי אירו)
	10,923		10,082		10,261	חלק החברה	
100%	868,141	100%	805,887	100%	773,574	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
	421,867		393,724		380,497	חלק החברה	

רווחי (הפסדי) שערור

6.4.4

להלן נתונים אודות רווחי (הפסדי) שערור של CTY לשנים 2019-2021:

	2019		2020		2021		אזור
אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערור		אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערור		אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערור			
42.0%	(51,034)	57.1%	(84,047)	(2.4%)	(1,164)	במאחד	פינלנד (באלפי אירו)
	(24,800)		(41,067)		(572)	חלק החברה	
26.7%	(342,905)	36.9%	(567,806)	61.6%	303,643	במאחד	שבדיה ודנמרק (באלפי קרונות שבדיות)
	(166,632)		(277,407)		149,352	חלק החברה	
27.5%	(329,213)	3.6%	(56,549)	32.9%	162,306	במאחד	נורבניה (באלפי קרונות נורבניות)
	(159,979)		(27,627)		79,833	חלק החברה	
3.8%	(4,663)	2.4%	(3,456)	7.9%	3,856	במאחד	אסטוניה (באלפי אירו)
	(2,266)		(1,688)		1,897	חלק החברה	
100%	(482,461)	100%	(574,852)	100%	179,673	במאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
	(234,448)		(280,850)		88,376	חלק החברה	

דמי שכירות ממוצעים למ"ר 6.4.5

להלן נתונים אודות דמי השכירות החודשיים הממוצעים של CTY לשנים 2021 ו-2020:

לשנה שנסתיימה ביום:		אזור
2020	2021	
26.5	25.4	פינלנד (באירו)
217.6	236.2	שבדיה ודנמרק (בקרונות שבדיות)
212.2	209.7	נורבגיה (בקרונות נורבגיות)
21.2	22.5	אסטוניה (באירו)

שיעורי תפוסה ממוצעים 6.4.6.

להלן נתונים אודות שיעורי התפוסה של CTY ליום 31 בדצמבר 2021, ושיעורי התפוסה הממוצעים לשנים 2021 ו-2020:

אזור	ליום	לשנת 2021 (*)	לשנת 2020 (*)
31.12.2021			
פינלנד	94.5%	94.4%	93.8%
שבדיה ודנמרק	92.5%	92.4%	93.8%
נורבגיה	92.3%	92.3%	93.1%
אסטוניה	96.5%	96.2%	97.9%

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

מספר המבנים המניבים 6.4.7.

להלן נתונים אודות מספר המבנים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2021 ו-2020:

אזור	ליום	
	31.12.2020	31.12.2021
פינלנד	10	10
שבדיה ודנמרק	10	7
נורבגיה	18	18
אסטוניה	2	2
סה"כ	40	37

שיעורי תשואה ממוצעים 6.4.8.

להלן נתונים אודות שיעורי התשואה הממוצעים בפועל של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2021 ו-2020 (לפי שווי הנכסים בסוף השנה):

אזור	ליום	
	31.12.2020	31.12.2021
פינלנד	5.3%	5.0%
שבדיה ודנמרק	5.7%	5.5%
נורבגיה	5.6%	5.4%
אסטוניה	6.6%	6.7%

6.5.

הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (\*)

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה
76	530	2,603	66,151	רבעון 1
47	401	3,817	29,973	רבעון 2
74	301	3,951	65,090	רבעון 3
88	287	7,022	71,846	רבעון 4
162	614	5,114	163,763	שנת 2023
138	528	3,752	148,296	שנת 2024
119	303	3,831	108,419	שנת 2025
237	362	4,527	211,570	שנת 2026 ואילך
941	3,326	34,617	865,108	סה"כ

\* 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 1.3 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	לשנה שנתיימה ביום			פרמטרים
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
	1	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
	44.3	44.3	62.3	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
	41,227	121,500	138,467	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)
	169,000	271,967	382,453	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי אירו)
פינלנד	1-	1-	71,400	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)
	1-	1-	104,400	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (מאוחד) (באלפי אירו)
	55%	67%	65%	שיעור מהשטח הנבנה לגבי נחתמו הסכמי שכירות
	-	-	9,779	הכנסה שנתית צפויה (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו) (*)

\* הנתון מתייחס לאומדן ההכנסה השנתי הכולל המייצג הצפי מפרויקטים אשר הקמתם צפויה להסתיים בשנה העוקבת ושנחתמו הסכמים להשכרת 50% או יותר מסך שטחיהם.

1 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 2020 ו-2021 לא היו בבעלות CTY קרקעות הרשומות בספרי CTY כקרקעות להשקעה.

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי CTY בכל אחת מהשנים 2019 - 2021:

לשנה שנסתיימה ביום			אזור
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
2	-	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
76,776	-	106,200	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
28.9	-	22.5	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
2,467	-	4,976	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)
(976)	-	(1,488)	הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)
-	1	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
-	2,596	681	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
-	(155)	(17)	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)
-	6	1	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
-	-	3	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
-	-	1,417,178	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)
-	-	57.9	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
-	-	25,645	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)
-	-	(43,360)	רווח שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)
-	1	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
-	12,000	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)
-	10.7	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
-	1,499	-	רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)
-	3	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
-	145,014	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)
-	8,618	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)
-	69.6	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
-	1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
-	1,600	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)

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, 2021:

נכס מניב מהותי - Iso Omena

נכס מניב מהותי - Iso Omena																		
פריט מידע - מיליוני אירו, אלא אם ציון אחרת																		
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים																		
נחות נוספות בבסיס ההערכה שיעור הייוון (%)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי וניסיונו	עיתוי הערכת השווי	פדיון ממוצע למ"ר/לשנה (אירו) (*)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חודש (אירו)	שיעור התפוסה לתום התקופה (%)	רווחי (הפסדי) שערך	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	שיעור התשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המתואם (%)	שיעור תשואה בפועל (%)	NOI בפועל בתקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	שווי הוגן בסוף התקופה	ערך בספרים בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)	שנה/תקופה	אספו (Espoo), פינלנד	אזור
4.5%	DCF	JLL למעריך השווי מטעם JLL מעל 10 שנות ניסיון	31/12/21	3,769.3	34.0	98.2%	4.2	0%	4.8%	4.3%	4.2%	31.4	33.2	750.2	2,640	2021	אירו	ציון מטבע הפעילות
																	מסחרי (מרכז קניות)	שימוש עיקרי
																	657.5	עלות הקמה (מיליוני אירו)
4.6%	DCF	JLL למעריך השווי מטעם JLL מעל 10 שנות ניסיון	31/12/20	3,498.8	34.7	96.7%	(18.9)	0%	4.8%	4.3%	4.3%	31.6	33.5	742.1	2,930	2020	בעלות מלאה של חברה בת המוחזקת בשיעור של 52.1%	חלק החברה בנכס (%) (זכויות הון/זכויות הצבעה)
																	101,800	שטח ברוטו (מ"ר)
4.5%	DCF	JLL למעריך השווי מטעם JLL מעל 10 שנות ניסיון	31/12/19	3,802.8	35.6	97.2%	(3.8)	0%	5.1%	4.4%	4.4%	33.2	34.8	757.2	2,940	2019	84,400	שטח בר השכרה (מ"ר) מסחר

(\*) 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 2021, ל-CTY (ולחברות בנות בבעלותה המלאה) 251 עובדים (264 עובדים בשנת 2021), על פי החלוקה הבאה: בנורבגיה – 80; בפילנד ואסטוניה – 56; בשבדיה ובדנמרק – 66; ו-49 בתפקידים שונים. 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 18,293 מניות CTY והעברתן לאנשי מפתח בחברה מכח שלוש תוכניות תגמול של CTY לעובדיה ומנהליה, ראו באור 3'18 לדוחות הכספיים.
- 6.11. אשראי ומימון
- 6.11.1. דירוג אשראי – CTY מדורגת בדירוג Baa3 (אופק יציב) לפי Moody's, בדירוג BBB- (אופק יציב) על ידי S&P ודירוג BBB- (אופק יציב) על ידי Fitch.
- 6.11.2. מימון ממוסדות פיננסיים – נכון ליום 31 בדצמבר 2021, ל-CTY אין הלוואות ממוסדות פיננסיים, למעט קו אשראי מתחדש שהועמד ל-CTY וחברות בנות בבעלותה המלאה בסך של 500 מיליון אירו (כ- 1.8 מיליארד ש"ח) אשר מחציתו מובטח בשעבוד ואשר חודש והוארך בחודש נובמבר 2020 והינו בתוקף עד 2024 (נכון למועד הדוח CTY לא ניצלה את קו האשראי). בחודש אוקטובר 2021, CTY פרעה ניירות ערך מסחריים בהיקף של כ-70 מיליון אירו.
- 6.11.3. אגרות חוב – ליום 31 בדצמבר 2021 ל-CTY אגרות חוב, אשר אינן מובטחות בשעבודים, בסך של כ-1,835 מיליון אירו. אגרות החוב נושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי הנע בין 1.26% ל- 4.5% ועומדות לפירעון בין השנים 2023 עד 2028. בחודש מרס 2021 הנפיקה CTY אגרות חוב בהיקף של 350 מיליון אירו. במהלך אוקטובר 2021 CTY ביצעה פדיון מוקדם של אגרות חוב שמועד פירעונן חל בשנת 2022, בהיקף של 161.7 מיליון אירו, וכתוצאה מכך ומפירעון ניירות הערך המסחריים, כאמור לעיל, אין ל-CTY פירעונות משמעותיים עד לשנת 2024. לדירוג אגרות החוב ראו סעיף 6.11.1 לעיל. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של CTY ראה באורים 19'1 ו-37'1 בדוחות הכספיים.
- 6.11.4. אגרות חוב היברידיים – בחודש יוני 2021 הנפיקה CTY אגרות חוב היברידיים בהיקף של 350 מיליון אירו.
- 6.11.5. 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 2021:

תקופת פירעון ממוצעת (שנים)**	שיעור ריבית משוקלל <sup>(*)</sup>	יתרה (במיליוני אירו)	
4.6	2.00%	1,526.2	אגרות חוב בריבית קבועה – אירו
1.9	3.17%	79.8	אגרות חוב בריבית משתנה – קרונות נורווגיות
3.7	3.40%	229.3	אגרות חוב בריבית קבועה – קרונות נורווגיות
		1,835.3	סה"כ

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

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

- 6.11.6. 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 2'20 ובאור 19'1 לדוחות הכספיים.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2021, 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 אשר עד ליום 18 בפברואר 2022 נסחרה 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 2021 בבעלותה 26 נכסים מניבים<sup>19</sup> בשטח בנוי כולל של כ- 0.8 מיליון מ"ר וקרקעות, כאשר כ- 34% מתיק הנכסים בפולין ממוקם בוורשה וכ- 67% מתיק הנכסים בצ'כיה ממוקם בפראג. 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 2021, החזיקה החברה כ-75% מהון המניות המונפק של ATR ומזכויות ההצבעה בה. ביום 18 בפברואר 2022 הושלם מיזוג בין ATR לבין חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, והחל ממועד זה מניות ATR נמחקו ממסחר בבורסה ו- ATR הינה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (ל- ATR אגרות חוב הרשומות למסחר בבורסה של לוקסמבורג). לפרטים נוספים ראו באור 85'ג לדוחות הכספיים. בתחילת שנת 2020 הכריזה ATR על התכנית האסטרטגית שלה עד לשנת 2025, במסגרתה תתמקד פעילותה בניוון 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. במהלך תקופת הדוח המשיכה ATR ביישום אסטרטגיה זו על ידי רכישת בניין המגורים הראשון שלה בקרקוב, הכולל כ-100 יחידות דיור, וכן היא מצויה בתהליך לרכישת כ-550 יחידות בוורשה תמורת סך כולל של 53 מיליון אירו, אשר יושלמו במהלך 2022-2023<sup>20</sup>. בנוסף, ATR החלה בפיתוח של 200 יחידות דיור בצמוד למרכז הדגל שלה "Atrium Promenada" בוורשה, שבפולין. 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 2021 השוכר הגדול ביותר של ATR היה LPP אשר לו מספר חנויות מותגי אופנה שונים ושההכנסות ממנו מהוות כ-3.0% מכלל הכנסותיה של ATR מדמי שכירות. עיקר נכסיה של ATR מנוהלים על ידיה.

<sup>19</sup> כולל נכס אחד בשליטה משותפת ש- ATR מחזיקה ב- 75% מהזכויות בו.

<sup>20</sup> הערכותיה של ATR בדבר מועדי סיום תהליכי רכישת הנכסים, 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 הרכישה, ואינן בשליטת החברה.



.7.2.

תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021, 2020 ו- 2019 (באלפי ש"ח ובאלפי אירו):

באלפי אירו			באלפי ש"ח			
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
242,553	195,073	184,023	968,987	765,323	702,408	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(13,495)	(231,008) <sup>(*)</sup>	(41,911) <sup>(*)</sup>	(52,046)	(908,607) <sup>(*)</sup>	(148,027) <sup>(*)</sup>	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
151,210	113,317	(111,193) <sup>(*)</sup>	604,344	444,924	(423,596) <sup>(*)</sup>	רווחי הפעילות (מאוחד) <sup>(**)</sup>
-	113,280	112,995	-	444,427	432,063	NOI מנכסים זהים (מאוחד)
-	84,760	84,546	-	332,535	323,283	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)
168,010	130,488	127,250	671,529	511,746	485,535	סה"כ NOI (מאוחד)
100,997	87,171	95,213	403,678	341,863	363,293	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 שערך.

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 שנתייה ביום									
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
4,174	4,100	4,447	457	436	469	1,317	1,296	1,412	תוצר מקומי גולמי (PPP)
מיליארדי דולר	מיליארדי דולר	מיליארדי דולר	מיליארדי דולר	מיליארדי דולר	מיליארדי דולר	מיליארדי דולר	מיליארדי דולר	מיליארדי דולר	
28,449	28,052	30,431	42,963	40,792	43,713	34,688	34,165	37,322	תוצר לנפש (PPP)
דולר	דולר	דולר	דולר	דולר	דולר	דולר	דולר	דולר	
3.15%	(3.00%)	4.70%	4.16%	(5.80%)	3.80%	6.01%	(2.27%)	5.10%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
3.05%	3.77%	5.90%	3.21%	3.20%	2.70%	3.40%	2.23%	4.40%	שיעור אינפלציה
6.14%	5.88%	8.42%	1.63%	1.20%	2.98%	2.11%	1.25%	3.66%	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך (**)
BBB-/Baa3	BBB-/Baa3	BBB-/Baa3	AA-/Aa3	AA-/Aa3	AA-/Aa3	A-/A2	A-/A2	A-/A2	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (***)
- רובל - לדולר	- רובל - לדולר	- רובל - לדולר	כתר- לדולר	כתר- לדולר	כתר- לדולר	זלוטי- לדולר	זלוטי- לדולר	זלוטי- לדולר	שער חליפין דולר ארה"ב למטבע מקומי ליום 31 בדצמבר (****)
0.016	0.013	0.013	0.044	0.049	0.046	0.263	0.270	0.247	
4.60%	5.60%	4.30%	2.00%	3.10%	3.50%	3.28%	3.77%	5.40%	שיעור אבטלה

(\*) אלא אם יצוין להלן אחרת, הנתונים בטבלה להלן הינם על פי פרסומי IMF World Economic Outlook Database, October 2021. יש לציין כי: נתוני קרן המטבע העולמית לשנת 2021 מבוססים על תחזיות קרן המטבע העולמית נכון לאוקטובר 2021; כמו כן, נתוני התוצר המוצגים לשנים 2019-2021, הלקוחים מפרסום קרן המטבע הבינלאומית מ-2021, הם במונחי מחירי 2021.

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

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

(\*\*\*\*) על פי נתוני Oanda (www.oanda.com), שער חליפין יציג נכון ליום ה-31.12.2019, 31.12.2020 ו-31.12.2021.

מאפיינים כלכליים נוספים

פולין – כלכלת פולין התאוששה במחצית הראשונה של שנת 2021, עם חזרת התמ"ג לרמות שלפני פרוץ המגיפה. בעקבות הקלות והסרת מגבלות הדרגתית של הממשלה, גבר אמון העסקים והצרכנים. על אף שיבושים באספקה של סחורות והאמרת מחירי הסחורות, אשר יצרו קשיים עבור תעשיות במגזרים שונים, במחצית השנייה של שנת 2021 חל גידול בתמ"ג של 5.7% והפעילות הכלכלית המקומית התחזקה, בעקבות גידול בשוק העבודה ובהוצאות הצרכנים, וההערכה היא כי הצמיחה הכלכלית תימשך בשנת 2022 באופן שהתמ"ג צפוי לגדול מעל ל-5.5%. יחד עם זאת, האינפלציה צפויה להאיץ ולגדול ל-6.8% בעקבות הגידול במחירי האנרגיה ועלויות העבודה, כאשר הצפי הוא שהאינפלציה ככל הנראה תרד בשנת 2023.

נכון למועד הדוח, בפולין ישנם כ-550 מרכזי קניות ובמהלך שנת הדוח הוצאו לפועל 15 תכניות לפתוח של מרכזים חדשים או הרחבת מרכזי קניות קיימים, באופן המשקף גידול של 8% בהשוואה לשנת 2020. הפיתוח מתבסס על צמיחה חזויה במכירות קמעונאיות בשנים הקרובות. כך למשל, בשנת 2023, ישנו צפי של גידול של כ-5% במכירות הקמעונאיות, ובכך ניצבת פולין בחזית מדינות האיחוד האירופי. על אף שבראשית שנת 2021 מרכזים מסחריים מסוימים נסגרו לפעילות לנוכח המגבלות שהוטלו בשל המגיפה, במהלך שנת 2021 הוסרו המגבלות וכמות המבקרים שפקדו את המרכזים כמעט חזרה לרמות שלפני פרוץ המגיפה. בהתאם, גם מחזורי ההכנסות של הלקוחות היו חזקים יחסית בהשוואה לירידה בכמות המבקרים במשך כל תקופת המגיפה. בשנת 2021 בוצעו עסקות רכישה של נכסי נדל"ן המיועדים למגורים בסכום העולה על 600 מיליון אירו.

במהלך הרבעון השלישי של 2021, מכירות הדירות בוורשה, שוק המגורים העיקרי בפולין, ירדו משמעותית בהשוואה לרבעונים קודמים, עם מעט יותר מ-4,000 דירות שנמכרו. נראה כי הירידה נבעה מחוסר היצע, באופן שבסוף ספטמבר 2021 היו רק 11,500 יחידות למכירה, אשר אינה מהווה כמות מספקת לשלושת הרבעונים הבאים, בשים לב לרמות הביקוש הקיימות. רמות ביקוש אלה גורמות לעלייה שנתית במחיר ממוצע למטר של כ-11%. מנגד, העלייה באינפלציה המשפיעה על שרשרת האספקה של חומרי בנייה, לחצי עלויות, העלאות ריבית ויכולת של יזמים להשיק פרויקטים חדשים, הינם בעל השפעה שלילית על שוק הנדל"ן למגורים.

צ'כיה – למרות שהכלכלה הצ'כית החלה להתאושש מאז התפרצות המגיפה בשנת 2020, שיבושים בשרשרת האספקה הגבילו את צמיחת התמ"ג באופן שחל גידול של 3.3% בלבד בשנת 2021. ההערכה היא כי הפעילות הכלכלית צפויה לצמוח במחצית הראשונה של שנת 2022, באופן שהתמ"ג יצמח לשיעור של 4.4% וזאת בשל ביקוש מקומי וזר כאחד, כמו גם השקעות ציבוריות. האינפלציה צפויה לגדול לשיא של 5.8% בשנת 2022, עקב עליית מחירי האנרגיה, צווארי בקבוק בצד ההיצע לעומת ביקוש חזק, אך ההערכה היא כי תהיה האטה לאחר מכן. השוק הקמעונאי בצ'כיה מתקרב לבשלות וכולל כ-2.5 מיליון מ"ר של שטחי מסחר, כאשר מרכז קניות נוסף בגודל של כ-14.5 מיליון מ"ר צפוי להיפתח בחודשים הקרובים. ההגבלות על פעילות מרכזי הקניות במהלך המחצית הראשונה של שנת 2021 השפיעו על כמות המבקרים ועל מכירות השוכרים. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021, כמות המבקרים ומחזור מכירות השוכרים עמדו על 70%-75%, בהתאמה, מהרמות בשנת 2019, לפני פרוץ המגיפה. תחזית הגידול השנתי במכירות הקמעונאיות לשנת 2021 עומדת על 4.5%.

רוסיה – למרות שיעור החיסונים הנמוך, התמ"ג ברוסיה עלה על רמתו שלפני המגיפה, וצמח ב-4.5% בשנת 2021. הצריכה הפרטית צמחה בשנת 2021, בין היתר, לנוכח עליית השכר הריאלי. יחד עם זאת, התחזית הינה כי כח הקנייה של משקי הבית במהלך שנת 2022 צפוי להיות מושפע לרעה בשל לחצים אינפלציוניים והצפי הוא כי הגידול בהשקעות צפוי להיות מתון ואיטי, ומשקף חולשה ארוכת טווח באקלים העסקי, לרבות לנוכח המלחמה המתנהלת בין רוסיה לבין אוקראינה, אשר פרצה בחודש פברואר 2022. בעקבות פלישת רוסיה לאוקראינה, התאגדו חלק ממדינות המערב והטילו שורת סנקציות פיננסיות וכלכליות שונות על רוסיה ובלארוס, וכן על חברות, אישים ואנשי עסקים רוסיים. כפועל יוצא מכך, השווקים הכלכליים לקחו צעד לאחור מרוסיה, הרובל פחת בשיעור ניכר ושיעור הריבית ברוסיה עלה גם הוא בחדות. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

התיאור לעיל מבוסס על דוחותיה של ATR לשנת 2021 כפי שפורסמו על ידה ביום 24 בפברואר 2022 ביחס לתקופת הדוח. עם זאת, התמשכות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה והסנקציות הבינלאומיות שהוטלו על רוסיה בעקבותיה, וכן 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 המלחמה והמגיפה והמשבר הכלכלי שבא בעקבותיהן בטווח הארוך, אינם מאפשרים לחברה להעריך את מידת החשיפה לאירועים אלה בכללותם, לרבות את האפשרות כי יחולו שינויים לרעה בתוצאות העסקיות ובתוצאות הכספיות. לפרטים נוספים בדבר השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה ראו סעיף 1.3 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 2019-2021 את נכסי ATR בסלובקיה.

7.4.1.

שטחי המבנים המניבים  
להלן נתונים אודות שטחי המבנים המניבים של ATR ליום 31 בדצמבר בשנים 2021 ו- 2020 (באלפי מ"ר):

31.12.2020		31.12.2021		אזור	
אחוז מסך שטח המבנים המניבים		אחוז מסך שטח המבנים המניבים			
55.5%	433	55.5%	431	במאחד	פולין
	299		322	חלק החברה	
7.8%	61	7.8%	61	במאחד	צ'כיה
	42		46	חלק החברה	
30.6%	239	30.7%	239	במאחד	רוסיה
	165		179	חלק החברה	
6.1%	47	6.0%	47	במאחד	אחר
	33		35	חלק החברה	
100%	780	100%	778	במאחד	סה"כ
	539		582	חלק החברה	

7.4.2.

פילוח שווי הוגן מבנים מניבים  
להלן נתונים אודות שווי המבנים המניבים של ATR ליום 31 בדצמבר בשנים 2021 ו- 2020:

31.12.2020		31.12.2021		אזור	
אחוז מסך שווי המבנים המניבים		אחוז מסך שווי המבנים המניבים			
70.4%	1,658,659	68.9%	1,611,817	מאחד	פולין (באלפי אירו)
	1,143,939		1,206,300	חלק החברה	
14.4%	341,090	15.0%	351,498	מאחד	צ'כיה (באלפי אירו)
	235,242		263,065	חלק החברה	
10.1%	237,659	11.1%	258,752	מאחד	רוסיה (באלפי אירו)
	163,908		193,652	חלק החברה	
5.1%	119,156	5.0%	118,000	מאחד	אחר (באלפי אירו)
	82,179		88,312	חלק החברה	
100%	9,294,524	100%	8,236,805	מאחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
	6,410,218		6,164,504	חלק החברה	

7.4.3.

NOI

להלן נתונים אודות NOI של ATR לשנים 2019 - 2021:

אזור	2021	2020	2019
	אחוז מסך NOI של הנכסים	אחוז מסך NOI של הנכסים	אחוז מסך NOI של הנכסים
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	77,040	102,002
	חלק החברה	51,465	61,317
צ'כיה (באלפי אירו)	מאוחד	17,307	19,335
	חלק החברה	11,562	11,623
רוסיה (באלפי אירו)	מאוחד	28,027	35,563
	חלק החברה	18,723	21,378
אחר (באלפי אירו)	מאוחד	8,115	11,110
	חלק החברה	5,421	6,679
סה"כ (באלפי ש"ח)	מאוחד	511,746	671,529
	חלק החברה	341,863	403,678

7.4.4

רווחי (הפסדי) שערור

להלן נתונים אודות רווחי (הפסדי) שערור של ATR לשנים 2019-2021:

אזור	(*)2021	(*)2020	2019
	אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערור	אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערור	אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערור
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	(139,670)	(3,750)
	חלק החברה	(93,304)	(2,254)
צ'כיה (באלפי אירו)	מאוחד	(13,448)	1,585
	חלק החברה	(8,984)	953
רוסיה (באלפי אירו)	מאוחד	(56,265)	(45)
	חלק החברה	(37,587)	(27)
אחר (באלפי אירו)	מאוחד	(2,632)	(3,600)
	חלק החברה	(1,758)	(2,164)
סה"כ (באלפי ש"ח)	מאוחד	(831,793)	(23,197)
	חלק החברה	(555,666)	(13,945)

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

7.4.5 דמי שכירות ממוצעים למ"ר

להלן נתונים אודות דמי השכירות החודשיים הממוצעים של ATR לשנים 2021 ו-2020:

לשנה שנסתיימה ביום:		אזור
31.12.2020	31.12.2021	
20.0	20.0	פולין (באירו)
35.0	33.5	צ'כיה (באירו)
15.0	14.7	רוסיה (באירו)
22.3	21.6	אחר (באירו)

7.4.6. שיעורי תפוסה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התפוסה של ATR ליום 31 בדצמבר 2021, ושיעורי התפוסה הממוצעים לשנים 2021 ו-2020:

לשנת 2020 (*)		לשנת 2021 (*)		ליום	אזור
				31.12.2021	
94.3%	92.1%	93.7%	93.7%	93.7%	פולין
95.0%	93.6%	94.0%	94.0%	94.0%	צ'כיה
93.3%	93.5%	94.4%	94.4%	94.4%	רוסיה
99.8%	98.9%	99.0%	99.0%	99.0%	אחר

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

7.4.7. מספר המבנים המניבים

להלן נתונים אודות מספר המבנים המניבים של ATR ליום 31 בדצמבר בשנים 2021 ו-2020:

ליום		אזור
31.12.2020	31.12.2021	
15	15	פולין
2	2	צ'כיה
7	7	רוסיה
1	1	אחר
25	25	סה"כ

7.4.8. שיעורי תשואה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התשואה הממוצעים בפועל של ATR ליום 31 בדצמבר בשנים 2021 ו-2020 (לפי שווי הנכסים בסוף השנה):

ליום		אזור
31.12.2020	31.12.2021	
5.6%	6.0%	פולין
5.5%	6.2%	צ'כיה
11.4%	12.6%	רוסיה
7.2%	7.3%	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
22	145	6,934	123,799	רבעון 1
22	145	6,934	123,799	רבעון 2
22	145	6,934	123,799	רבעון 3
22	145	6,934	123,799	רבעון 4
90	358	26,441	415,338	שנת 2023
67	347	26,705	339,607	שנת 2024
59	259	25,928	266,383	שנת 2025
218	493	26,772	1,030,729	שנת 2026 ואילך
522	2,037	133,582	2,547,253	סה"כ

\* 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 1.3 לדוח הדירקטוריון.

7.6.

נתונים מצרפיים אודות מבנים מניבים בהקמה בתחום הפעילות בשנים 2019-2021 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 2020-2021 (\*):

אזור	פרמטרים	ליום	
		31.12.2020	31.12.2021
	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	55,462	46,164
פולין	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	399	294
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר) (*)	539	26
צ'כיה	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	79	-
רוסיה	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	23,373	24,875
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	598	596
אחר**	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	83,472	79,482
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	216	216

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

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

\*

\*

7.8.

רכישת ומכירת נכסים

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי ATR בכל אחת מהשנים 2019 - 2021:

אזור	לשנה שנסתיימה ביום	לשנה שנסתיימה ביום	לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
	1	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
נכסים שנרכשו	43,501	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
	1,469	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)
	7,136	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
פולין	2	6	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
	298,700	37,700	9,939	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
	111	41,304	29	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
	10,284	1,970	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)
	6,208	(1,155)	(257)	הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)
נכסים שנמכרו	-	2	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
	-	40,300	3,700	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
	-	47,395	61	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
	-	-	(354)	רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)
אחר	-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
	-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
	-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)
	-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)

7.9.

הון אנושי

7.9.1.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ל-ATR (ולחברות בנות בבעלותה המלאה) 376 עובדים (377 עובדים בשנת 2020). 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

עד למועד השלמת המיזוג בין ATR וחברה בת בבעלותה המלאה של החברה, היו ל-ATR חמש תוכניות תגמול בני"ע לדירקטורים, עובדים, מנהלים ואנשי מפתח, מכוחם הוקצו מניות, כתבי אופציה המירים למניות או מניות ATR חסומות. עם השלמת עסקת המיזוג, חלק מההקצאות מכח תוכניות אלה בוטלו או פקעו ללא תשלום תמורה נוספת ובחלק מהמקרים הייתה האצה של הבשלת ניירות הערך ולאחריה פדתה החברה את הזכות של הניצע בתמורה למענק כספי (וזאת בהתאם לתנאי ניירות הערך ומחיר המימוש שלהם). לפרטים אודות הקצאת ניירות ערך תחת תוכניות התגמול המפורטות לעיל, ראו בבאור 18' לדוחות הכספיים.

7.10.

אשראי ומימון

7.10.1.

דירוג אשראי – בחודש ינואר 2021 ירד דירוג ATR ואגרות החוב שלה על ידי Fitch לדירוג BB (עם אופק יציב) וזאת בשל עסקת המיזוג שבעקבותיה חלה עליה במינוף של החברה. דירוג Moody's נותר ללא שינוי והוא עומד על Baa3. Moody's הודיעה כי היא הכניסה את דירוג ATR לבחינה עם השלכות שליליות.



7.10.2. מימון ממוסדות פיננסיים – נכון ליום 31 בדצמבר 2021, ל-ATR וחברות בנות בבעלותה המלאה הלוואות לטווח ארוך בסך כולל (לרבות חלויות שוטפות) של כ- 295 מיליון אירו (כ- 1,036 מיליון ש"ח) וכן קו אשראי מתחדש בסך של 300 מיליון אירו (כ- 1.1 מיליארד ש"ח) שמועד פירעונו הוא בשנת 2023, עם אפשרות להארכה עד למאי 2024 (נכון למועד הדוח הקו אינו מנוצל).

7.10.3. אגרות חוב - ליום 31 בדצמבר 2021 ל-ATR אגרות חוב, אשר אינן מובטחות בשעבודים, בסך של כ- 938 מיליון אירו אגרות החוב נושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי הנע בין 2.625% ל- 3.625% ותיפרענה בין השנים 2022 עד 2027. אגרות החוב מדורגות כאמור בסעיף 7.10.1 לעיל. בחודש ינואר 2021 הנפיקה חברה בת של ATR אגרות חוב ירוקות (Green Bonds) בהיקף של 300 מיליון אירו, נושאות ריבית של 2.625% אשר עתידות להיפרע בשנת 2027. תמורת אגרות החוב תושקע במימון או מחזור חוב של נכסים המוגדרים כ"נכסים זכאים" בהתאם למסגרת המימון הירוק של ATR. במהלך תקופת הדוח, ביצעה ATR רכישה עצמית של אגרות החוב שלה בהיקף של כ- 78 מיליון אירו.

7.10.4. אגרות חוב היברידיות - בחודש מאי 2021 הנפיקה ATR אגרות חוב היברידיות ירוקות בהיקף של 350 מיליון אירו, נושאות ריבית קבועה שנתי של 3.625% (משתנה אחת לחמש שנים). לאגרות החוב אין מועד פירעון (Perpetual), אולם ל-ATR הזכות לפדות את אגרות החוב בתום חמש שנים ממועד ההנפקה (נובמבר 2026) ובכל מועד תשלום ריבית שנתי לאחר מכן. אגרות חוב אלה נחשבות כחלק מהון בעלי המניות של ATR (ובהתאם, כל תשלום קרן וריבית מופחת מההון של ATR), והן נחותות ביחס לכל חוב אחר של ATR. למחזיק אגרת חוב היברידית כאמור, אין זכויות דומות לזכויות בעלי מניות.

7.10.5. להלן מצבת האשראי וההלוואות לזמן ארוך של ATR שהתקבלו למימון פעילותה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

תקופת פירעון (ממוצעת (שנים) (**))	שיעור ריבית משוקלל(*)	יתרה (באלפי אירו)	
5.3	2.14%	294,460	הלוואות בריבית משתנה מובטחות בשעבוד
3.8	2.99%	937,929	אגרות חוב בריבית קבועה שאינן מובטחות בשעבוד
		1,232,389	סה"כ

\* 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 2021 ולמועד הסמוך לאישור דוח זה, עומדת ATR בכל אמות המידה שנקבעו.

8. ג'י ישראל
- 8.8.1. עד ליום 31 בדצמבר 2020, החברה פעלה בישראל בתחום המרכזים המסחריים מעוגני סופרמרקטים, באמצעות חברת הבת (100%) ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ. החל מיום 1 בינואר 2021, פעילות חברת ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, מוזגה לתוך החברה וביום 20 באפריל 2021 נרשם המיזוג ברשם החברות ובכך הושלם המיזוג של ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ עם ולתוך החברה. פעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל תקרא להלן "ג'י ישראל".
- 8.8.2. בישראל עוסקת החברה בהשכרה, ניהול, פיתוח והשבחה של מרכזים מסחריים, הכוללים, בין היתר, קניונים ומרכזי קניות פתוחים. מרכזי הקניות שבבעלות החברה בישראל משמשים כמוקדי קניות, פנאי וביילוי עבור קהל לקוחותיהם. כמו כן, בתקופת הדוח נכנסה החברה לתחום הדיור להשכרה, וזכתה במכרז לרכישת קרקע באזור תל השומר, להקמת מתחם מגורים להשכרה לטווח הארוך. החברה בונה בנין משרדים רב קומות בראשון לציון, מרחיבה את המתחם בסביון, החברה השלימה את הקמת פרויקט מפעל המים בסמוך למתחם G כפר סבא, כמפורט להלן. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, בבעלותה של ג'י ישראל 12 נכסים מניבים וקרקעות בישראל, המתרכזים בעיקר באזור גוש דן. כמו כן, לחברה נכס מניב וקרקעות בבולגריה<sup>15</sup>.
- מרבית הנכסים בישראל הינם מרכזים שכונתיים בערים מובילות, באזורים בעלי חסמי כניסה גבוהים, מעמד סוציו-אקונומי גבוה (אשכול ממוצע 8.1) 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 מרכזים, פארמה, חנויות אופנה, בית ופנאי, כושר, אלקטרוניקה, מזון בתי קפה, מסעדות, קופות חולים, בנקים, מרכזי דואר וכדומה. בין הנכסים שני נכסים המהווים מרכזים מסחריים גדולים המעניקים מענה לרדיוס רחב של תושבי האזור וסביבתו, ובהם בנוסף למרכזים ופארמה גם בתי קולנוע ומסעדות.
- במסגרת פעילותה בישראל בוחנת החברה רכישה של נכסים באזורים אורבניים, לרבות רכישה של קרקעות לצורך בניה לדיור להשכרה ומשרדים.
- כחלק מהאסטרטגיה של החברה פועלת החברה לניצול מירבי של יתרת זכויות הבניה בנכסים שבבעלותה, תוך פיתוח והרחבה של הנכסים בהתאם לזכויות הקיימות, ובין היתר, תכנון הקמת מגדלי משרדים בעלי עירוב שימושים על חלק מנכסי פעילות ג'י ישראל, והכל במענה לצרכי השוק ולצורך השבחת הנכסים. במסגרת זאת, במהלך תקופת הדוח, החברה החלה בבניית מגדל משרדים במתחם G CITY ראשון לציון בשטח של כ-64,000 מ"ר. נכון למועד דוח זה, יתרת זכויות בניה עיקריות מאושרות בנכסים קיימים בהיקף כולל של כ-118 אלפי מ"ר (חלק החברה), לשימוש מסחר, מגורים ומשרדים.
- במהלך חודש מרץ 2022 זכתה החברה במכרז לרכישת המקרקעין עליהם מצוי בית כאל במתחם כורזין בגבעתיים, בשטח של כ-7 דונם המיועדים למסחר, תעסוקה ומגורים. תמורת הנכס תשלם החברה סך של 336 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והיטלי השבחה.
- במסגרת מימוש אסטרטגיית הקבוצה להגדלת רכיב הנכסים של מגורים להשכרה, במהלך תקופת הדוח החברה זכתה במכרז של חברת "דירה להשכיר" לרכישת מספר מגרשים ברמת גן (דרומית למרכז הרפואי "שיבא" תל השומר), להקמת מתחם מגורים להשכרה לטווח הארוך לתקופה של 20 שנים בהיקף של 243 יחידות דיור בשטח כולל של 23.3 אלפי מ"ר וכן 7.3 אלפי מ"ר שטחי שירות (לפני תוספת זכויות/הקלות שבס), כאשר מחצית מיחידות הדיור תיועדנה לדיור בשכר דירה מפקח לזכאים בהתאם לתנאי רמ"י, והמחצית השנייה תושכר על ידי החברה בשוק החופשי בתמורה צפויה של כ-559 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה, היטלים ומע"מ).
- במקביל, החברה בוחנת מימוש נכסים אשר אינם בבסיס אופי הפעילות שלה ואשר אינם עומדים בהגדרת האסטרטגיה שלה וזאת במטרה למחזר את הון החברה באופן מיטבי.
- במסגרת זאת, בחודש דצמבר 2020 השלימה החברה מכירת קרקע במקדוניה בתמורה לכ-18.3 מיליון אירו וכן במהלך תקופת הדוח השלימה החברה גם מכירת חלקה (50%) במקרקעין ברמת אביב בתמורה לכ-216 מיליון ש"ח. לפרטים אודות תוכניות ההשקעה של החברה בישראל, ראו סעיף 25.2 להלן.
- לפרטים בדבר נכסים ששוועדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה, ראו נספח ב' בדוח הדירקטוריון.

<sup>15</sup> נכסיה של החברה בבולגריה מוחזקים באמצעות חברת בנות בבעלותה המלאה.

8.2.

תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות לשנים שנסיימו ביום 31 בדצמבר 2021, 2020 ו- 2019 (באלפי ש"ח):

באלפי ש"ח			
לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
234,403	231,841	249,475	סך הכנסות הפעילות
113,312	(111,866)	212,159	רווחים (הפסדים) משערוכים
147,457	122,896	135,200	רווחי הפעילות (*)
-	125,752	129,240	NOI מנכסים זהים
171,349	147,287	155,693	סה"כ NOI

(\*)

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

8.3.

נתונים כלכליים בדבר איזורים גיאוגרפיים

לפרטים בדבר השפעות נגיף הקורונה על פעילות החברה בישראל, ראו סעיף 1.3 בדוח הדירקטוריון.

להלן מאפיינים מאקרו-כלכליים<sup>(1)</sup> ביחס לישראל בה מתבצעת עיקר פעילות ג' ישראל:

ישראל			פרמטרים מאקרו כלכליים
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
384 מיליוני דולר ארה"ב	380 מיליוני דולר ארה"ב	421 מיליוני דולר ארה"ב	תוצר מקומי גולמי (PPP)
42,429 דולר ארה"ב	41,271 דולר ארה"ב	44,965 דולר ארה"ב	תוצר לנפש (PPP)
5.29%	(2.20%)	7.10%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
1.09%	1.09%	1.40%	שיעור אינפלציה
0.79%	0.88%	1.03%	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך(2)
AA-/A1	AA-/A1	AA-/A1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך(3)
ש"ח - דולר ארה"ב 0.288	ש"ח - דולר ארה"ב 0.311	ש"ח - דולר ארה"ב 0.321	שער חליפין מטבע מקומי ביחס לדולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר(4)
3.80%	5.99%	4.10%	שיעור אבטלה (6)

- (1) אלא אם יצוין אחרת להלן, הנתונים בטבלה להלן הינם על פי ה- IMF World Economic Outlook Database, October 2021. יש לציין שנתוני קרן המטבע העולמית לשנת 2021 מבוססים על תחזיות קרן המטבע העולמית, נכון לאוקטובר 2021. כמו כן, נתוני התוצר המוצגים לשנים 2019-2021, הלקוחים מפרסום קרן המטבע הבינלאומית מ-2021, הם במונחי מחירי 2021.
- (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-31.12.2019, 31.12.2020 ו-31.12.2021.
- (5) על פי פרסום קרן המטבע הבינלאומית, IMF, World Economic Outlook Database, October 2021.

התאור לעיל מתייחס לשנת 2021. 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 1.3 לדוח הדירקטוריון.

8.4.

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

ליום		
31.12.2020	31.12.2021	
162	166	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי מ"ר)
3,380,774	3,685,841	שווי הוגן נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי ש"ח)
108.4	109.5	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
לשנת 2020: 98.1%	לשנת 2021: 97.9%	שיעור תפוסה ממוצע בפועל(*)
ליום 31 בדצמבר 2020: 97.7%	ליום 31 בדצמבר 2021: 97.6%	
13	14	מספר מבנים מניבים
4.8%	4.3%	שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל

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

8.5.

הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (\*)

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה
4	51	1,965	46,313	רבעון 1
4	32	1,874	44,310	רבעון 2
1	22	1,782	43,583	רבעון 3
1	14	1,690	43,148	רבעון 4
8	85	10,840	170,350	שנת 2022
6	61	10,267	163,931	שנת 2023
5	82	9,666	154,190	שנת 2024
117	430	80,014	1,148,645	שנת 2025 ואילך
146	777	118,098	1,814,470	סה"כ

\* 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 1.3 לדוח הדירקטוריון.

8.6.

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

לשנה שנסתיימה ביום			
2019	2020	2021	
2	1	-	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
17	2	-	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
54,709	8,206	-	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)
190,240	28,000	-	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח) (*)
49,048	15,891	-	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)
67,945	15,891	-	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (מאוחד) (אלפי ש"ח)
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 פעילות ג'י ישראל  
להלן נתונים מצרפיים אודות הקרקעות להשקעה של פעילות ג'י ישראל (המסווגות בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה בפיתוח):

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021		
260,205 - ישראל	578,478 - ישראל		הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
59,342 - בולגריה ומקדוניה	62,858 - בולגריה		
ישראל - 9 (*)	ישראל - 34		סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)
186 - בולגריה ומקדוניה	186 - בולגריה		
ישראל - 38	ישראל - 38		סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)
0 - בולגריה	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 במסגרת פעילות ג'י ישראל בכל אחת מהשנים 2021, 2020 ו-2019:

לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
-	1	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	נכסים
-	71,980	215,555	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שנמכרו
2	1	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים
108,091	89,312	559,020	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ש"ח)	שנרכשו

8.9.

הון אנושי

לאור המיזוג בין החברה לבין ג'י ישראל, החל מחודש ינואר 2021 מועסקים כל עובדי ג'י מרכזים מסחריים בע"מ על ידי החברה ופרטים לגביהם נכללים תחת סעיף 17 לדוח.

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 2021, גזית ברזיל מרכזת את פעילותה במטרופוליטן סאו פאולו, בו היא מחזיקה ושולטת בשישה נכסים דומיננטיים<sup>20</sup>, וכן מחזיקה ב- 33% באחד ממרכזי המסחר היוקרתיים בעיר, בשתי קרקעות לפיתוח עתידי 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.

במהלך תקופת הדוח, Gazit Malls FII<sup>21</sup> שהנה קרן להשקעות בנדל"ן (בסעיף זה "Gazit Malls") בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה (בעקיפין) ואשר התאגדה בברזיל ומחזיקה בחמישה מנכסי הקבוצה בברזיל בשווי הוגן של כ- 2,635 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 1,470 מיליון ש"ח), השלימה גיוס חוב מובטח בשעבוד על התזרים מהנכסים שבבעלותה בהיקף של 650 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 405 מיליון ש"ח), בדרך של הצעה פרטית למשקיעים מוסדיים באמצעות חברת איגוח. החוב הינו במח"מ של 4.9 שנים, צמוד למדד המחירים לצרכן בברזיל (IPCA) ונושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.89%. החוב מובטח בשעבוד על זכויותיה של Gazit Malls לשכר דירה, דיבידנדים ותקבולים אחרים שינבעו מכלל נכסיה. כמו כן Gazit Malls התחייבה בתניות מקובלות אחרות, לרבות שמירה על יחס חוב לשווי נכסיה בהיקף שלא יעלה על 50% וכן התחייבה כי במקרה של רכישת נכס נוסף החוב בגינו לא יעלה על 40% משווי הנכס הנרכש<sup>3</sup>.

20

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.

21 לשעבר FII – Fundo De Investimento Imobiliario; Internacional Shopping Fii

3 Gazit Malls מנוהלת 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 Gazit Malls, כפי שיהיה מעת

לעת, ובתוספת דמי הצלחה בסכום המותנה בהשגת יעדים מקובלים, אשר נקבעו בהסכם הניהול.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח הגישה Gazit Malls לרשות ניירות הערך בברזיל טיוטת תשקיף פומבית לרישום ראשוני למסחר (IPO) של יחידות השתתפות שלה ('Quotas') בבורסה לניירות ערך בסאו פאולו, ברזיל ('B3'), בדרך של הצעת מכר של 49% - 25% מאחזקות החברה במנפיקה (בעקיפין). עם זאת, לאור תנאי השוק בברזיל ובהמלצת הבנק המלווה להנפקה, החליטה Gazit Malls שלא לפרסם את התשקיף.

9.2. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות הפעילות לשנים שנסיימו ביום 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019 (באלפי ש"ח ובאלפי ריאל ברזילאי):

באלפי ריאל ברזילאי			באלפי ש"ח			
לשנה שנסיימה ביום						
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
241,052	203,936	229,718	217,937	139,028	137,716	סך הכנסות הפעילות
690,223	87,331	(163,547)	586,900	37,456	(99,573)	רווחים (הפסדים) משערוכים
196,215	134,461	144,066	177,346	93,595	87,073	רווחי הפעילות (**)
-	133,778	147,299	-	93,120	88,514	NOI מנכסים זהים
219,938	151,319	180,141	198,778	105,264	108,249	סה"כ NOI

מאפיינים מאקרו-כלכליים(1):

לפרטים בדבר השפעות נגיף הקורונה על פעילות החברה בברזיל, ראו סעיף 1.3 בדוח הדירקטוריון.

לשנה שנסיימה ביום			פרמטרים מאקרו כלכליים – ברזיל
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
3,247 מיליארדי דולר ארה"ב	3,153 מיליארדי דולר ארה"ב	3,437 מיליארדי דולר ארה"ב	תוצר מקומי גולמי (PPP)
15,453 דולר ארה"ב	14,890 דולר ארה"ב	16,168 דולר ארה"ב	תוצר לנפש (PPP)
1.4%	(4.1%)	5.2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
4.31%	1.98%	7.7%	שיעור אינפלציה
6.80%	7.23%	10.31%	התשוואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך (2)
BB-/Ba2	BB-/Ba2	BB-/Ba2	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (3)
0.248	0.192	0.179	שער חליפין ריאל ברזילאי-דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר (4)
11.93%	13.37%	11.6%	שיעור אבטלה (5)

(1) אלא אם יצוין להלן אחרת, הנתונים בטבלה להלן הינם על פי פרסומי IMF World Economic Outlook Database, October 2021 יש לציין שנתוני קרן המטבע העולמית לשנת 2021 מבוססים על תחזיות קרן המטבע העולמית, נכון לאוקטובר 2021. כמו כן, נתוני התוצר המוצגים לשנים 2019-2021, הלקוחים מפרסום קרן המטבע הבינלאומית מ-2021, הם במונחי מחירי 2021.  
 (2) על פי Trading Economics (www.Tradingeconomics.com), בהתייחס לתשואות 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- 31.12.2020, 31.12.2019 ו- 31.12.2021.  
 (5) על פי פרסום קרן המטבע הבינלאומי IMF World Economic Outlook Database, October 2021.

התאור לעיל מתייחסים לשנת 2021. 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 1.3 לדוח הדירקטוריון.

9.3. נתונים מצרפיים עיקריים אודות נכסי גזית ברזיל  
להלן נתונים עיקריים אודות הנכסים המניבים של גזית ברזיל:

ליום		
31.12.2020	31.12.2021	
178.9	179.4	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (באלפי מ"ר)
4,036,155	3,911,453	שווי הוגן נדל"ן מניב (באלפי ריאל ברזילאי)
65.3	69.0	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (ריאל ברזילאי)
לשנת 2020:	לשנת 2021:	
97.2%	95.5%	שיעור תפוסה ממוצע בפועל <sup>(*)</sup>
ליום 31 בדצמבר 2020:	ליום 31 בדצמבר 2021:	
97.0%	95.5%	
7	7	מספר מבנים מניבים
4.0%	5.2%	שיעור תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה <sup>(**)</sup>
* שיעור התפוסה הממוצע לשנה מסוימת חושב כממוצע של שיעורי התפוסה בתום כל רבעון קלנדרי בשנה הרלבנטית.		
** שיעורי תשואה ממוצעים ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 אינם כוללים נכס בהחזקה של 33% אשר אינו מנוהל על ידי החברה. שיעורי תשואה ממוצעים ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 כולל שני הנכסים הללו הינם 4.8% ו-3.7%, בהתאמה.		

9.4. נתונים מצרפיים עיקריים אודות נכסי גזית ברזיל  
להלן נתונים עיקריים אודות הנכסים המניבים של גזית ברזיל:

ליום		
31.12.2020	31.12.2021	
178.9	179.4	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (באלפי מ"ר)
4,036,155	3,911,453	שווי הוגן נדל"ן מניב (באלפי ריאל ברזילאי)
65.3	69.0	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (ריאל ברזילאי)
לשנת 2020:	לשנת 2021:	
97.2%	95.5%	שיעור תפוסה ממוצע בפועל <sup>(*)</sup>
ליום 31 בדצמבר 2020:	ליום 31 בדצמבר 2021:	
97.0%	95.5%	
7	7	מספר מבנים מניבים
4.0%	5.2%	שיעור תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה <sup>(**)</sup>
* שיעור התפוסה הממוצע לשנה מסוימת חושב כממוצע של שיעורי התפוסה בתום כל רבעון קלנדרי בשנה הרלבנטית.		
** שיעורי תשואה ממוצעים ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 אינם כוללים נכס בהחזקה של 33% אשר אינו מנוהל על ידי החברה. שיעורי תשואה ממוצעים ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 כולל שני הנכסים הללו הינם 4.8% ו-3.7%, בהתאמה.		



9.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים

שטח נשוא ההסכמים (המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים משותפים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה
3	31	2,441	22,013	רבעון 1
7	39	2,612	22,529	רבעון 2
3	73	2,472	37,265	רבעון 3
4	99	3,336	52,803	רבעון 4
18	115	11,241	116,948	שנת 2023
19	168	11,607	103,528	שנת 2024
13	139	11,984	83,153	שנת 2025
92	252	80,539	270,606	שנת 2026 ואילך
159	916	126,232	708,845	סה"כ

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, ואין כל וודאות שיתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות בשל השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה כמפורט בסעיף 9.3 לעיל ובסעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

לאור משבר הקורונה והמגבלות שהוטלו במסגרתו על פתיחת מרכזים מסחריים בברזיל, אין בידי החברה מידע אודות הכנסות צפויות מרכיבים משותפים, הכוללים בעיקר שכר דירה כשיעור מפתח שוכרים ודמי חניה, ואשר הינם בהיקפים לא זניחים מסך הכנסות גזית ברזיל.

9.6. נתונים מצרפיים אודות מבנים מניבים בהקמה בתחום הפעילות

בשנים 2019-2021 לגזית ברזיל לא היו מבנים מניבים בהקמה.

9.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 31 בדצמבר, 2020 לגזית ברזיל 3 קרקעות ו 2 קרקעות להשקעה בסך של 108,567 ו- 87,446 אלפי ריאל ברזילאי, בהתאמה.

9.8. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

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

לשנה שנתיימה ביום			מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים שנרכשו (*)
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
1	-	1		
159,646	-	18,447		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ריאל ברזילאי)
11,576	-	-		NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ריאל ברזילאי)(**)
8	-	8		שטח נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי מ"ר)(**)

\* לשנים שנתיימו בשנת 2019 ו-2021, כולל זכויות ושטחים נוספים שנרכשו בנכס קיים.

\*\* בגין נכסים מניבים בלבד.

- 9.9. הון אנושי
- נכון ליום 31 בדצמבר 2021, בגזית ברזיל 46 עובדים במשרה מלאה (43 עובדים בשנת 2020), על פי החלוקה הבאה: הנהלה ואדמיניסטרציה – 1; מחלקת חשבות ופיננסים – 24; מחלקת תפעול ונכסים – 9; מחלקה משפטית – 5; מערכות מידע – 2 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.
- 9.10. מימון
- גזית ברזיל מממנת את השקעותיה בנכסים באמצעות מקורות המועמדים לה על ידי החברה וכן באמצעות הנפקת אגרות חוב לגופים בהיקף של 650 מיליון ריאל (כמפורט לעיל).
10. Gazit Horizons
- החל משנת 2017 פועלת החברה בתחום הנדל"ן המניב (מרכזים מסחריים, משרדים ודיור להשכרה) בארה"ב באמצעות חברת הבת Gazit Horizons (100%). Gazit Horizons 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. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 מחזיקה Gazit Horizons 14 נכסים (מתוכם 5 נכסים מוחזקים יחד עם צדדים שלישיים).
- 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 תזדהה הזדמנויות להציף ערך, הן באמצעות גיוון שימושים והן באמצעות הרחבה, שיפוץ, פיתוח מחדש וניהול פרואקטיבי של הנכסים.
- כחלק מאסטרטגיית הקבוצה, במהלך תקופת הדוח רכשה Gazit Horizons בניין למגורים (Maizon) בבריקל, מיאמי, בהיקף של 262 יחידות דיור להשכרה בתמורה לכ- 102 מיליון דולר. Maizon ממוקם בסמוך לנכס נוסף של Gazit Horizons ומיועד לפיתוח עתידי לשימושים מעורבים. הנכס לפיתוח, שנקרא Brickell Gateway, צפוי לכלול כ-504 יחידות דיור ושטח מסחר, כמפורט להלן).
- לאחר תקופת הדוח רכשה Gazit Horizons מול הפרויקט נכס מסחרי נוסף בבריקל, מיאמי, בשטח של כ-840 מ"ר על קרקע של כ- 1.33 דונם, מול פרויקט Brickell Gateway, בתמורה לכ- 20 מיליון דולר.

תמצית תוצאות הפעילות 10.1.

להלן תמצית תוצאות הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019 (באלפי ש"ח ובאלפי דולר) (\*):

באלפי דולר			באלפי ש"ח			
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
19,823	21,357	21,344	70,503	73,632	68,839	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
1,684	9,680	57,329	5,985	34,377	184,360	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
11,765	6,117	13,583	41,565	21,239	43,849	רווחי הפעילות (מאוחד)**
-	5,446	6,063	-	18,777	19,553	NOI מנכסים זהים (מאוחד)
14,001	14,456	14,530	49,774	49,785	46,857	סה"כ NOI (מאוחד)

(\*): הנתונים אינם מתייחסים להשקעה בכלולה אשר מוצגת בדוחות הכספיים בשיטת השוויו המאזני.  
 (\*\*): רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שערך.

פרמטרים מאקרו- כלכליים(1): 10.2.

לפרטים בדבר השפעות נגיף הקורונה על פעילות החברה בארה"ב, ראו סעיף 1.3 בדוח הדירקטוריון.

באלפי ש"ח			
לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
21,372	20,893	22,940	תוצר מקומי גולמי (PPP)
מיליארדי דולר ארה"ב	מיליארדי דולר ארה"ב	מיליארדי דולר ארה"ב	
65,051	63,358	69,375	תוצר לנפש (PPP)
דולר ארה"ב	דולר ארה"ב	דולר ארה"ב	
3.98%	-3.40%	6.00%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
2.07%	2.12%	4.30%	שיעור אינפלציה
2.39%	1.65%	1.15%	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך(2)
AA+\Aaa	AA+\Aaa	AA+\Aaa	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך(3)
0.288	0.315	0.321	שער חליפין ש"ח-דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר (4)
3.73%	8.89%	3.90%	שיעור אבטלה (5)

(1) אלא אם יצוין אחרת, הנתונים בטבלה להלן הינם על פי פרסומי IMF World Economic Outlook Database, October 2021 יש לציין שנתוני קרן המטבע העולמית לשנת 2020 מבוססים על תחזיות קרן המטבע העולמית, נכון לאוקטובר 2021. כמו כן, נתוני התוצר המוצגים לשנים 2019-2021 הם במונחי מחירי 2021.  
 (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 31.12.2021.  
 (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 - 31.12.2019, 31.12.2020 ו- 31.12.2021.  
 (6) על פי פרסום קרן המטבע הבינלאומי IMF World Economic Outlook Database, October 2020.

התיאור לעיל מתייחס לשנת 2021. 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 1.3 לדוח הדירקטוריון.

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

ליום		
31.12.2020	31.12.2021	
44.1	64.8	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (באלפי מ"ר)
357,223	386,515	שווי הוגן נדל"ן מניב (באלפי דולר ארה"ב)
49	(**51)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (דולר ארה"ב)
ליום 31 בדצמבר 2020: 90.7%	ליום 31 בדצמבר 2021: 93.3%	שיעור תפוסה ממוצע בפועל
לשנת 2020: 88.2%	לשנת 2021: 90.1%	
10	10	מספר מבנים מניבים
4.25%	4.86%	שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה

(\* מאחר והחברה מחזיקה ב- 100% מהון המניות של Gazit Horizons, נתוני Gazit Horizons במאחד ונתונים ביחס לחלק החברה הינם זהים.

כמו כן, הנתונים אינם מתייחסים להשקעה בחברה כלולה אשר מוצגת בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

(\*\*) הנתון של דמי שכירות אינו כולל דמי שכירות מדיור להשכרה.

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
7	76	17,134	רבעון 1
6	76	18,138	רבעון 2
4	51	18,464	רבעון 3
4	49	18,978	רבעון 4
4	15	46,762	שנת 2023
2	4	65,534	שנת 2024
***-	2	63,999	שנת 2025
33	28	750,702	שנת 2026 ואילך
60	301	999,711	סה"כ

(\*) 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 1.3 לדוח הדירקטוריון.

10.2.3.

בשנים 2019 - 2021 ל-Gazit Horizons לא היו מבנים בהקמה.

10.2.4.

נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

אזור	פרמטרים	ליום	
		31.12.2020	
		31.12.2021	
ארה"ב	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני דולר)	28	33
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	2	2
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	35	*35
(*)	לאחר תאריך הדיווח התקבל אישור להגדלת זכויות הבניה לכ-40.5 (באלפי מ"ר).		

10.2.5. להלן נתונים אודות נכסים שנרכשו על ידי Gazit Horizons בשנים 2019-2021:

לשנה שנסיימה ביום	לשנה שנסיימה ביום	לשנה שנסיימה ביום		
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
3	1	2	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
164,610	45,168	119,837	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי דולר)	נכסים שנרכשו
4,727	93	2,450	NOI של נכסים שנרכשו (באלפי דולר)	
17	4	21	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 2021, ל-Gazit Horizons 15 עובדים (15 עובדים בשנת 2020). 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 2021, עמדו על כ-272 מיליון דולר בריבית משתנה בשיעור משוקלל של 3.2% ותקופת פירעון ממוצעת של 3.25 שנים. במהלך תקופת הדוח Gazit Horizons נטלה הלוואה מובטחת בנכס של החברה במנהטן, ניו יורק, בהיקף של 134 מיליון דולר, בריבית שנתית קבועה של 3.295%, בעלת מח"מ של 17.8 שנים, עם תשלום בלון בסך של 45 מיליון דולר בסוף חיי ההלוואה. החברה העמידה ערבות מוגבלת בסכום בגובה של 25 מיליון דולר בגין הלוואה זו. כמו כן, לצורך מימון רכישת הנכס בבריקל מיאמי (כמתואר בסעיף 10 לעיל), נטלה Gazit Horizons הלוואה בסך של כ-63.8 מיליון דולר, המובטחת בנכס כאמור, בריבית שנתית קבועה של 2.71%, אשר מועד פירעונה הסופי הינו ב-2028. 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 2021 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 פעלה החברה החל משנת 2006 ועד לשנת 2021 באמצעות חברות בנות, המכונות בדוח זה לצורכי נוחות בשם "גזית גרמניה". בשנים האחרונות פעלה גזית גרמניה למכירת נכסיה, ובמהלך תקופת הדוח השלימה את מכירת הנכס המניב האחרון שהיה בבעלותה בתמורה לסך של כ- 87 מיליון אירו (כ-343 מיליון ש"ח).

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 השקיעה בשותפות כ-60 מיליון דולר קנדי וכן מר דורי סגל, לשעבר דירקטור ומנכ"ל החברה (40%), אשר השקיע בשותפות 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.

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
(מאוחד) (באלפי ש"ח)		
15,894,413	13,930,856	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בצפון אירופה (מאוחד)
9,294,524	8,236,805	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה במרכז ומזרח אירופה (מאוחד)
3,380,774	3,685,841	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בישראל (מאוחד)
2,497,371	2,181,808	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית ברזיל (מאוחד)
201,030	196,177	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית קנדה (מאוחד)
362,459	-	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית גרמניה (מאוחד)
1,148,472	1,202,062	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית Horizons (מאוחד)
1,072,238	1,345,508	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בצפון אירופה (מאוחד)
278,419	763,486	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בגזית Horizons (מאוחד)
-	330,387	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה במרכז ומזרח אירופה (מאוחד)
640,463	529,816	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח במרכז ומזרח אירופה (מאוחד)
102,092	638,337	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בישראל (מאוחד)
57,729	71,565	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בגזית ברזיל (מאוחד)
90,020	104,045	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בגזית Horizons (מאוחד)
217,455	3,000	סה"כ קרקעות שסווגו כנכס מוחזק למכירה בישראל (מאוחד)
35,237,459	33,219,693	סה"כ (מאוחד)
31,827,981	28,902,512	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)
952,899	531,037	נדל"ן להשקעה שסווגו כנכסים מוחזקים למכירה
1,348,821	2,439,381	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)
890,303	1,343,763	קרקעות
217,455	3,000	קרקעות שסווגו כנכסים מוחזקים למכירה
35,237,459	33,219,693	סה"כ

הצגה בדוח  
תיאור עסקי  
התאגיד

הצגה בדוח  
על המצב  
הכספי

התאמה ל- FFO

לפרטים אודות FFO לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2021, 2020 ו-2019 ראו סעיף 2.3. לדוח הדירקטוריון.



7. נושאים הרלבנטיים לכל תחומי הפעילות של הקבוצה
13. שיווק והפצה
- החברה והחברות המאוחדות שלה עושות שימוש מעת לעת במספר ערוצי שיווק, קידום מכירות ופרסום, כמקובל בענפים ובאיזורים בהן הן פועלות. הקבוצה פועלת באמצעות אנשי שיווק פנימיים, עורכת פעילויות במתחמיה, לרבות עריכת פעילויות קהילתיות ומסחריות. פעילויות אלו נתמכות בפרסום מקומי תוך שימוש בנכסים הדיגיטליים של החברה והרשתות החברתיות זאת מתוך מטרה לשמור ולקדם את המתחמים כמוקד משיכה לצרכנים באזור. שיווק יחידות מסחריות מתבצע בדרך כלל באמצעות שיווק פנימי ופעילות שוטפת מול משרדי תיווך.
14. תחרות
- 14.1. להערכת החברה, תחומי פעילותה מאופיינים ברמת תחרותיות גבוהה ביותר בשל מספרם הרב של הגופים הפועלים בתחומים אלו. חברות הקבוצה חשופות לתחרות מצד בעלי ומפתחי נדל"ן לסוגיו, חברות נדל"ן (עליהן נמנות גם חברות נדל"ן ציבוריות באזורי הפעילות של החברה), קרנות פנסיה וגופים פיננסיים, יזמים בתחום הנדל"ן, קרנות Private Equity, רשתות קמעונאיות (כגון רשת Walmart), וכן בעלים ומפתחים אחרים של נדל"ן לסוגיו באיזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה או שהקבוצה מנסה לחזור אליהם. בין אלה נכללים למשל, חברות מובילות כגון: Multiplan, Iguatami, BR Malls בברזיל ועוד. Rodamco, Klepierre, ECE Projektmanagement, המתחרות ב-ATR, מליסרון, ביג, אמות, ועזריאלי בישראל; ו-CTY; Unibail--Rodamco, Wereldhave, Atrium Ljungberg, המתחרות ב--Unibail; Rodamco, Klepierre, ECE Projektmanagement, המתחרות ב-ATR, מליסרון, ביג, אמות, ועזריאלי בישראל; ו-Multiplan, Iguatami, BR Malls בברזיל ועוד.
- 14.2. 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.
- 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 מתחיהן, ואשר, לדעתן, מהווים גורמי הצלחה קריטיים בתחומי פעילותה, ובהם: מיקום נכסים אטרקטיבי בערים מרכזיות באזורים אורבאניים צומחים בעלי שיעור גידול אוכלוסייה ושיעורי צפיפות והכנסה 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 7,350 אלפי הסכמי שכירות, כאשר דמי השכירות מהשוכר הגדול ביותר מהווים כ- 2% מסך הכנסות מהשכרה בשנת הדוח (כ- 2.2% בשנת 2020)); 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 2021, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה (שאינן מתוארות בנפרד בדוח זה) 103 עובדים קבועים במשרה מלאה, על פי החלוקה הבאה: 95 עובדים המועסקים בישראל (מתוכם 24 עובדים בחטיבת המטה ו-71 עובדים בחטיבת תפעול נדל"ן<sup>1</sup> (92 עובדים בשנת 2020) המועסקים בעיקר במחלקות חשבות, כספים, משפטית, אנליזה ופיתוח עסקים, מנהלה ומטה; וכן 8 עובדים המועסקים בארה"ב (9 עובדים בשנת 2020).
- 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 וסמנכ"ל וחשב, סמנכ"ל השקעות וכן 6 סמנכלים נוספים ברמת החטיבות.
- 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 17.7 להלן.
- 17.3. בחודש מרס 2020 אימצה החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה (אשר החליפה מדיניות תגמול קודמת). 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: 014232-01-2020).
- ביחס לשנת 2021 נקבע כי תשלום המענק השנתי לנושאי המשרה בגין שנה זו, יהיה ציון משוקלל מינימאלי של 80 על בסיס הפרמטרים הספציפיים וערך המינימום של כל אחד מהפרמטרים כמפורט להלן (בהתאם לנוסחא המפורטת בסעיף 7.6 למדיניות התגמול):

הפרמטר	משקל בנוסחת המענק לשנת 2021	ערך המינימום לשנת 2021
FFO כלכלי למניה (בש"ח)*	20%	2.32
תזרים מפעילות שוטפת למניה (סולו) (בש"ח)	20%	2.45
ביצועי מניית החברה אל מול מדדים רלבנטיים <sup>22</sup>	20%	0%
מרווח אג"ח (סדרה יד')	15%	4.05
שיקול דעת דירקטוריון	25%	-

- 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 29א לחלק ד' לדוח התקופתי).
- 17.6. לחברה תלות בהמשך פעילותו של סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ובעל שליטה בה, מר חיים כצמן.

<sup>1</sup> במסגרת מיזוג של חברת הבת ג' ישראל עם ולתוך החברה, החל מחודש ינואר 2021 מועסקים כל עובדי ג' ישראל על ידי החברה בחטיבת הנדל"ן. האחריות על ניהול ותפעול נכסי החברה בישראל.

<sup>22</sup> ההשוואה בוצעה מול סל של מניות נדל"ן מניב הנסחרות בישראל.

17.7.

תגמול בניירות ערך בחברה

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

(א) תוכנית 2011

בחודש דצמבר 2011, אימצה החברה תוכנית תגמול בניירות ערך (כפי שתוקנה 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 בניסבות 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.

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

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

(ג) התחייבות להקצאת מניות

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

(ד) התחייבות נושאי המשרה להחזיק במניות החברה

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

18. הון חוזר

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 2021 ההון החוזר של החברה והחברות המאוחדות שלה מורכב בצד הנכסים בעיקר ממזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, הלוואות לזמן קצר, כולל בטוחות סחירות בסך של כ- 4.3 מיליארד ש"ח, לקוחות וחייבים בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח, ונכסים מוחזקים למכירה בסך של כ- 0.5 מיליארד ש"ח. בצד התחייבויות 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- 1.1 מיליארד ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה עומדים קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים, לא מנוצלים, למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך של כ- 8.0 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 3.1 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר בהיקף של כ- 2.3 מיליארד ש"ח).
19. מימון
- 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, אירו, דולר ארה"ב ודולר קנדי) אשר נושא ריבית משתנה או קבועה. במקרים בהם החברה לוקחת הלוואות במטבע שונה ממטבע ההשקעה, החברה נוהגת לרוב לבצע עסקאות הגנה על המטבע ו/או הריבית. לפרטים ראו סעיף 19.10 להלן.
- להלן נתונים מסכמים אודות פעילות המימון ברמת החברה והחברות המאוחדות שלה וכן נתונים לגבי החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה. לנתונים בדבר פעילות המימון 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 1.3 לדוח הדירקטוריון.
- 19.2. סיכום מצבת התחייבויות וקווי אשראי של החברה והחברות המאוחדות שלה
- נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה מצבת התחייבויות נושאות הריבית של החברה והחברות המאוחדות שלה לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 23.9 מיליארד ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 כ- 24.4 מיליארד ש"ח; ליום 31 בדצמבר 2019 כ- 22.3 מיליארד ש"ח).
- נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה ולחברות מאוחדות שלה קווי אשראי מתחדשים בסך של כ- 4.9 מיליארד ש"ח, מתוכם נוצלו למועד האמור סך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח.
- 19.3. קווי אשראי של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:
- נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מתחדשים ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים בסך של כ-2.0 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-1.2 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור. נכון למועד פרסום הדוח, לחברה קווי האשראי המובטחים באמצעות מניות סחירות (CTY) ושאינן סחירות (לרבות ATR) 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 2021 של כ- 2.45%. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, שעבדה החברה לטובת קווי האשראי האמורים כ- 86.1 מיליון מניות CTY (המהוות כ- 51.1% מהון מניותיה) וכ- 106 מיליון מניות ATR (המהוות כ- 26.4% מהון מניותיה). לפרטים נוספים ראו באור 20 לדוחות הכספיים. נכון למועד פרסום הדוח, קווי האשראי האמורים הינם בהיקף של כ- 2.0 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ- 1.0 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור, וכן משועבדות לטובתם כ- 86.1 מיליון מניות CTY (המהוות כ- 51.2% מהון מניותיה) וכ- 106 מיליון מניות ATR (המהוות כ- 35.3% מהון מניותיה). לפרטים אודות שינויים רגולטוריים צפויים להחלפת ריביות הבנצ'מרק IBORs והשפעתם על החברה ראו ביאור 2'כח' לדוחות הכספיים.

19.4.

אגרות חוב של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה אגרות חוב בסך של כ- 7.2 מיליארד ש"ח שאינן מובטחות בשעבוד, אגרות חוב בסך של כ- 0.3 מיליארד ש"ח המובטחות בשעבוד נכסי נדל"ן בישראל וכן אגרות חוב בסך של כ- 0.8 מיליארד ש"ח המובטחות בשעבוד על מניות ATR. במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח ע.ג. (בתמורה ברוטו בסך של כ- 1.1 מיליארד ש"ח) כדלקמן:

- הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יד') בהיקף של כ-273 מיליון ש"ח ע.ג.
- הנפקה לראשונה והרחבה של סדרת אגרות חוב (סדרה טז') מובטחת בשעבוד על מניות ATR בהיקף כולל של כ-780 מיליון ש"ח ע.ג..

בהתאם לדוח דירוג מחודש ינואר 2022, S&P Maalot הורידה את דירוג אגרות החוב של החברה (סדרות ד', יא', יב', יג', יד' ו- טז') לדירוג של ilA+ מדירוג של ilAA- ושינתה את האופק משלילי לאופק יציב וכן את דירוג אגרות החוב טו' ל-ilAA-.

בהתאם לדוח דירוג מחודש ינואר 2022, מידרוג הציבה תחת בחינה עם השלכות שליליות את הדירוג של כל סדרות אגרות החוב (סדרות ד', יא', יב', יג', יד' ו-טז') שמדורגות Aa3.il וכן את דירוג אגרות החוב טו' Aa2.il. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה, לרבות אודות אמות המידה הפיננסיות לאגרות החוב ונכסי הנדל"ן בישראל ששועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו'), ראו סעיף 7 ונספח ב' לדוח הדירקטוריון, ובאור 19 לדוחות הכספיים. לחברה תוכנית לרכישה חוזרת של אגרות חוב כמפורט בסעיף 3.8 לדוח הדירקטוריון, אולם בתקופת הדוח לא ביצעה החברה רכישות חוזרות של אגרות החוב שלה.

אגרות החוב (סדרה יב') מהוות אשראי מהותי של החברה. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה יב') ראו באור 19 לדוחות הכספיים וסעיף 7 לדוח הדירקטוריון.

משכנתאות וקווי אשראי כנגד שעבוד נכסי נדל"ן בישראל:

19.5.

סך ההתחייבויות של החברה בתחום פעילות ג' ישראל המובטחות בשעבודים על נכסי החברה בישראל ליום 31 בדצמבר 2021, עמד על כ- 1,706 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2020 היה כ-1,361 מיליון ש"ח). החוב האמור הינו ריבית קבועה בשיעור משוקלל של 1.66% ותקופת פירעון ממוצעת של 4.2 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, לפירעון בחודש דצמבר 2029, וכן הלוואה בהיקף 503 מיליון ש"ח מבנק ישראלי המובטחת בקרקע לפיתוח בתל השומר העומדת לפירעון בחודש נובמבר 2023. כמו כן, לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד על נכסי החברה בישראל, ראו סעיף 7 ונספח ב' לדוח הדירקטוריון.

19.5. כמו כן, לחברה ניירות ערך מסחריים בהיקף של כ-167 מיליון ש"ח, המדורגים על ידי S&P Maalot בדירוג ilA-1 ועל ידי מידרוג בדירוג il.P-1.

מגבלות בקבלת אשראי ומנגנון Cross Default בהסכמי האשראי ו/או אגרות החוב של החברה:

19.6.

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' לדוחות הכספיים. כמו כן, הסכמי המימון כוללים תנאים מקובלים נוספים להעמדת האשראי לפירעון מיידי ובהם: שינוי שליטה בחברה, בחברות מאוחדות, או בחברות אשר ניירות הערך שלהן משועבדים להבטחת האשראי, שינוי מבנה, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל), הפסקת פעילות, הפסקת מסחר בניירות הערך המשועבדים להבטחת האשראי או ניירות ערך של החברה, הפסקת או הורדת דירוג, ועוד.

כמו כן, חלק מהסכמי המימון של החברה (אשר אינם עולים לכדי 'אשראי מהותי') כוללים אמות מידה ותנאים נוספים (כגון: עילות בקשר עם המסחר במניות המשמשות כבטוחות למימון ובמנית החברה ומחירן, 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 מיידי. בחלק מההסכמים כאמור, במקרה שבו תשוב החברה לעמוד באמות המידה שנקבעו בהסכם, היא תהא רשאית לשוב ולנצל את האשראי מכוחם.

בנוסף, כחלק מהתחייבויותיה של החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') המובטחות בשעבוד על מניות ATR, התחייבה החברה להימנע מחלוקת דיבידנד ב- ATR כתלות ביחס המינוף שלה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ובסמוך למועד אישור דוח זה, עומדות החברה וחברות הבנות בבעלותה המלאה בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליהן. כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, 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 מיידי של הסכם אשראי אחר בהיקף של 40-50 מיליון דולר. בנוסף, חלק מסדרות אגרות החוב הסחירות של החברה כוללות מנגנון Cross Default ביחס להעמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת ובאגרות חוב (סדרות יג', יד', טו' ו- טז') גם ביחס להעמדה לפירעון מיידי 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 2021:

תקופת פירעון ממוצעת (שנים) (*)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית משוקלל	יתרה (במיליוני ש"ח)	הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית משתנה מובטחות בשעבוד
1.14	1.23%	1.23%	1,829	הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית משתנה מובטחות בשעבוד
10.39	2.69%	2.69%	2,336	הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית קבועה מובטחות בשעבוד
4.26	5.85%	5.85%	454	הלוואה ממוסדות פיננסיים בריבית קבועה שאינה מובטחת בשעבוד
5.71	1.29%	1.20%	1,115	אגרות חוב בריבית קבועה מובטחות בשעבוד
3.83	3.32%	3.42%	7,178	אגרות חוב בריבית קבועה שאינן מובטחות בשעבוד
4.81	2.82%	2.87%	12,912	סה"כ

\* 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 (*)	יתרות בנין אגרות חוב (סחירות ולא סחירות)
18,054	3,301	6,460	8,293	יתרות בנין אגרות חוב (סחירות ולא סחירות)
5,823	1,038	-	4,785	יתרות בנין אשראי בנקאי ומוסדות פיננסיים (***)
23,877	4,339	6,460	13,078	סה"כ התחייבויות
4,877	1,056	1,820	2,001	מסגרות מאושרות של קווי אשראי מתחדשים
1,198	-	-	1,198	ניצול מסגרות אשראי(****)
3,679	1,056	1,820	803	יתרה לניצול
636	-	327	309	ערבויות במהלך העסקים הרגיל

\* החברה וחברות בנות בבעלותה מלאה.

\*\* כולל עודפי עלות שהוכרו במועד רכישתה.

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

\*\*\*\* כולל ניצול בנין מתן ערבויות.

- 19.10. עסקאות החלף:  
 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.  
 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 ( International Swap and Derivatives ) ISDA Association) בין החברה ובין מוסדות בנקאיים שונים. עסקאות החלף הארוכות מבוצעות בעיקרן בהתאמה מלאה ללוחות הסילוקין של אגרות החוב (קרן וריבית). כמו כן, ביחס למרבית מעסקאות החלף התקשרה החברה בהסכמי CSA (Credit Support Annex) הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת החלף, בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות.  
 למידע בדבר עסקאות החלף ראו באור 34' לדוחות הכספיים וכן סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.
20. מיסוי  
 לפרטים בדבר חוקי המס החלים על הקבוצה בישראל, הסכמי שומות מס של החברה, שומות שבמחלוקת, ולהשלכות דיני המס על חברות הקבוצה בחו"ל, ראו באור 23 לדוחות הכספיים.
21. איכות הסביבה  
 21.1. החברה והחברות הבנות שלה פועלות מתוך שאיפה לנהל את עסקיהן באופן ידידותי לסביבה ולקהילה ועל פי עקרונות הקיימות, ומאמינות כי הצלחה עסקית בת קיימא נבנית לטווח ארוך ולפיכך משקיעות משאבים לשימור איכות הסביבה ובניית מרכזים מסחריים ידידותיים לסביבה. החברה והחברות הבנות שלה סבורות שבטווח הארוך הצרכנים, הקמעונאים והחברות, יצאו נשכרים מאופן פעילות זה. כך למשל, שימוש באנרגיה ירוקה ופעילות מחזור חומרים שונים מיטיבים עם הקהילה, שומרים על איכות הסביבה, ובטווח הארוך מובילים לחיסכון בעלויות עבור החברה. כמו כן, להערכת החברה והחברות הבנות שלה, המודעות ההולכת וגוברת לשמירה על איכות הסביבה תגרום לאוכלוסייה להעדיף לבקר במרכזי קניות "ירוקים" על פני מרכזי קניות רגילים, ובאופן זה תוביל להשבת שווים של נכסי חברות הקבוצה.  
 הנושא הסביבתי מטופל על ידי מנהלים בכירים בחברה ובחברות המאוחדות שלה, המסתייעות גם ביועצים חיצוניים המקדמים את הנושא.  
 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.
- 21.2. החברה משתתפת בדירוג 'מעלה' משנת 2006 ונכון למועד הדוח מדורגת בדירוג 'פלטניום פלוס'. החל משנת 2011 מפרסמת החברה דוח אחריות תאגידי (ESG) לפי עקרונות GRI, המשקף גם את פעילותן של החברות המאוחדות, ATR ו-CTY, המפרסמות גם הן דוח אחריות תאגידי נפרד.  
 בתקופת הדוח קידמה החברה מספר פרויקטים בתחום איכות הסביבה בישראל, ובראשם בניית פרויקט מגדל משרדים בראשון לציון לפי תקן LEED GOLD, התקנת פאנלים סולאריים על גגות נכסיה, השלמת התקנת עמדות טעינה לרכבים חשמליים בנכסיה, מעבר לנורות לד והתקנת חיישני תנועה לתאורה. בנוסף, החברה בוחנת מגוון פתרונות אפשריים להתייעלות אנרגטית וירוקה בנכסיה, לרבות בקשר עם טיפול בפסולת, חסכון במים ומיחזור, וכן החלפת מערכות המיזוג.
- 21.3. באירופה, החברות הבנות, ATR ו-CTY, פועלות על פי תוכניות מבוססות יעדים ארוכי טווח וזכות להכרה ולדירוג גבוה על פעילותן בתחום מטעם ארגונים מובילים בתחום, כמפורט להלן. CTY שואפת להיות חלוצה בניהול הדוגל בקיימות, ובקרב החברות הנורדיות, היא נחשבת כחלוצה ביישום עקרונות קיימות במרכזיה המסחריים, והיא אף זוכה להכרה

ולפרסים בשל כך. ל-CTY תוכנית מבוססת יעדים לקידום ולבקרה על פרמטרים כגון ניהול פסולת, מחזור, חומרי בניה, שימוש יעיל במשאבים (אנרגיה ומים), איכות האוויר ועוד. בהתאם למדיניות הקיימות של CTY נקבעו מטרות ויעדים מאתגרים עד לשנת 2030, על מנת לשקף בצורה טובה יותר את סדרי העדיפויות של CTY והשפעתה על הקהילה הסובבת אותה. בין היתר, דוח הקיימות של CTY לשנת 2020 הוכרז כאחד מהטובים בתעשייה, וכן היא זכתה בפרס EPRA Gold Award בתחום ה- Sustainability Best Practices בפעם התשיעית ברציפות. החל משנת 2016, CTY הטמיעה את השימוש בתעודת BREEAM, שהינה תעודה המוענקת בשל עמידה בבנצ'מרק חיצוני המגדיר אמות מידה סביבתיות שמטרתן לסייע בשיפור הביצועים הסביבתיים של מבנים קיימים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, 77% ממרכזי הקניות של CTY שנבחנו על פי סטנדרט זה זכו לתעודת BREEAM. CTY הינה הבעלים של תיק הנכסים הגדול ביותר של נכסים שזכו בתעודות BREEAM במדיניות הנורדיות.

21.4. ATR שואפת לייעל את פעילותה ונכסיה במטרה לפעול ברוח עקרונות הקיימות. בשנת 2021 קיבלה ATR בפעם השלישית ברציפות את מדליית הזהב של EPRA Sustainability Best Practices Recommendations. במאי 2021 הפכה ATR לחברה בארגון הבניינים הירוקים הפולני, ה- ATR Polish Green Building Council (PLGBC). התנדבה זו שנה שישית להשתתף בסקר Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) והוענק לה אות ה- Green 5-Star.

21.5. 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 תיקונם של מפגעים שונים, זיהומים וחומרים רעילים המצויים או הנפלטים מנכסיהן (וכן עלולות לשאת בקנסות ופיצויים בגין מפגעים, כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף לעלות על ערכם של הנכסים הרלבנטיים. אי פינוי המפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתן של החברה והחברות המאוחדות שלה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים בהם מצויים מפגעים אלו, ואף לגרור תביעה משפטית. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, 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 מנמת החמרה בשנים האחרונות) עלולה להיות השפעה לרעה על מצבה של החברה, הן בהיבטים התפעוליים והן בהיבטים הפיננסיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, החברה מעריכה כי העלויות הצפויות בקשר עם אחריות בגין נזקים הקשורים בהיבטי איכות סביבה אינן מהותיות לחברה ולחברות המאוחדות שלה.

22. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

22.1. פעילות הקבוצה כפופה לחוקים ותקנות שונים באיזורי הפעילות השונים, בהיבטים שונים כמקובל לגבי פיתוח והפעלה של נכסי מקרקעין מסחריים באותם איזורים, ובין היתר בהיבטים הבאים: דיני תכנון ובנייה, רגולציה על הקמת ופיתוח נכסי מקרקעין, דינים במישור המוניציפאלי בקשר לרישוי השימוש בנכסים והפעלתם, דינים הנוגעים לנשיות, 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 וצווי 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<sup>30</sup>, 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. כמו כן, לחברה קוד אתי וכן מדיניות למניעת שוחד ושחיתות.

<sup>30</sup> בחודש פברואר 2022 נמחקה ATR ממסחר בעקבות מיזוג לתוך חברה בת בבעלותה המלאה של החברה. 7- ATR אגרות חוב הנסחרות בבורסה של לוקסמבורג.



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.

22.4. 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 מתאגידים 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

#### 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(א) 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 נדל"ן שאינם מרכזי קניות כתחום פעילות עיקרי.

\* דהיינו רגולטור המוסמך לבצע הקצאת זכויות במשאבים מסויימים.

\*\* ראו לעניין זה עדכון לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים שפרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות בחודש אוגוסט 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 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 שהארך 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 שתיתן לצד השני, לא יאוחר מ- 90 ימים לפני תום תקופת ההסכם (והכל, בכפוף לדרישות חוק החברות).

24. הליכים משפטיים

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

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, עם, ככל האפשר, חיבור או סמיכות לתחבורה ציבורית (כגון: תחנות רכבת, אוטובוסים וכו') ועם נגישות רגלית גבוהה (walkability index), 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 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, 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 המשיקים 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 שבעלות 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 נגמה 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 הנגישות הפיננסית בשווקי ההון הבין לאומיים והגדלת החשיפה בפני משקיעים מוסדיים מקומיים ובינלאומיים, ובכלל זה שיפור דירוג החוב של החברה תוך שאיפה לקבלת דירוג אשראי בינלאומי במטרה להוריד את עלויות החוב של החברה.
- ייחוס חשיבות רבה לסקיפות ואמינות מול המשקיעים (בעלי מניות ומחזיקי אגרות חוב).
- החברה והחברות המאוחדות שלה מאמינות, כי ההון האנושי המועסק בהן הינו אחד המשאבים החשובים ביותר שלהן. שימור ההון האנושי לאורך זמן מהווה בסיס איתן לצמיחת פעילות החברה והחברות המאוחדות שלה ויצירת ערך לבעלי מניותיהן.

25.2. בהתאם לאסטרטגיה האמורה של החברה, להערכת החברה, היא צפויה להמשיך ולהשקיע בחלק מהפלטפורמות הקיימות שלה, תוך דגש על הרחבת פעילות הזרועות הפרטיות של החברה. במסגרת זאת, החברה מעריכה כי תשקיע במהלך השנים 2022-2023 סכומים לא מהותיים בנכסים בברזיל באמצעות גזית ברזיל, תוך התמקדות בסאו פאולו; בין 0.6-1.1 מיליארדי ש"ח בנכסים בארה"ב באמצעות Gazit Horizons תוך התמקדות בערים מרכזיות בארה"ב, בין 0.6-0.1 מיליארדי ש"ח בישראל, ובין 0.6-0.2 מיליון ש"ח בקנדה (באמצעות גזית קנדה והשותפות הקנדית). במקביל, לאחר בחינת השפעות משבר הקורונה על החברה, לקראת שנת 2021 החליטה החברה לפעול לחיזוק מבנה ההון שלה, וזאת, בין היתר, באמצעות 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. נכון למועד הדוח, מימשי<sup>31</sup> החברה וחברות בנות פרטיות שלה נכסים בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח (לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לדוח).

25.3. הערכותיה של החברה בדבר מימוש התכנית האסטרטגית כאמור, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלה מבוססות על תוכניות החברה והנחות של החברה כפי שהן נכון למועד זה. הערכות אלו אינן ודאיות והן עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן והנהלת החברה רשאית לסטות מהם או לשנותן, כתלות בגורמים שונים, לרבות תנאים מאקרו-כלכליים שאינם בשליטת החברה, בהם המשך השפעות מגיפת הקורונה והמלחמה בין רוסיה לאוקראינה, והשפעותיהם של אלו על המצב הכלכלי העולמי.

הנהלת החברה רואה את היקף הצורך והפוטנציאל להתרחבות בתחום האנרגיה הירוקה, ומאיצה את התקדמות היוזמות שהחלו בשנת 2020 בסקנדינביה לשילוב מערכות אנרגיה סולארית במתחמי, וזאת גם בישראל ובמדינות אחרות. לאחרונה, התקשרה החברה בהסכם עם קבלן אשר יקים מערכות פוטו-וולטאיות בחלק ממתחמי החברה בישראל במהלך שנת 2021 והשלימה את התנאים. 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 ייזום (להבדיל מהקמת מערכות בנכסיה שלה).

25.4. בכונת החברה לממן את השקעותיה הצפויות, ככל שתמומשה, מהונה העצמי, מפעילותה השוטפת, מגיוסי הון פרטיים ואשראי בנקאי, וכן ממימוש השקעות אחרות של החברה, בהתאם לאסטרטגיה לעיל. האמור בסעיף זה לעיל כפוף להתפתחויות הכלכליות והאחרות באזורים הרלבנטיים, לרבות להשפעות מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הנלווה לה וכן המלחמה בין רוסיה לאוקראינה על פעילות הקבוצה, כמפורט בסעיף 1.3 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 וכן המלחמה בין רוסיה לאוקראינה. אין לחברה כל וודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן תתמומשה, לרבות בקשר עם יכולתה לממש את החזון ולהשיג את היעדים שהעמידה לעצמה, לרבות תוכנית ההשקעה ותוכנית מימוש הנכסים שלה, אשר במידה בלתי מבטלת מבוססים גם על גורמים שמעצם טבעם, אינם בשליטתה, כדוגמת מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הנגרם 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.

<sup>31</sup> לרבות קבלת הלוואה מובטחת בנכס במנהטן, ניו יורק, בסך של כ-134 מיליון דולר חלק מימושו.

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 ניאוגרפיים  
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 וכן השקעות אחרות, 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 גיוסים כאמור, לשם פירעון הלוואות 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 (לרבות לאור משבר הקורונה או המלחמה בין רוסיה לאוקראינה והשפעתם של אלו על השווקים, כמפורט בסעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון), 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. בנוסף, לחברה התחייבויות בשקל צמודות למדד ומכאן קיימת חשיפה לשינויים במדד. החברה נוהגת לבצע עסקאות החלף עבור חלק מהתחייבויות הצמודות למדד לריבית קבועה. 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 (לרבות האפשרות שעצם העמדה לפרעון מידי מכוח הסכם מימון אחד תגרור אחריה העמדה לפרעון מידי של אשראים נוספים), 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 האשראי 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. השפעות 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 התחשבות שוטפים בקטר 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 מנכסי החברה מורכב ממניות של CTY, חברה הציבורית המוחזקת 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. כמו כן, אגרות החוב (סדרה טז') של החברה מובטחות בשעבוד על מניות ATR שבבעלות החברה, ובהתקיים ארועים מסויימים ייתכן שהחברה תידרש להעמיד בטוחות נוספות למחזיקי אגרות החוב כתלות בשווי מניות ATR בספרים. עם מחיקתה של ATR ממסחר (כאמור בסעיף 7 לדוח), פחת היקף ההחזקות של החברה בני"ע של חברות ציבוריות באופן משמעותי.

28.1.4. תנאים מאקרו כלכליים המשפיעים על אזורים גיאוגרפיים מסויימים – 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 בהליסינקי, שטוקהולם, סאו פאולו, וורשה, פראג, בוסטון, מיאמי, 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. בין היתר, המלחמה בין רוסיה לאוקראינה והסנקציות שהוטלו בעקבותיה עלולות להשפיע לרעה על שווי נכסי ATR ברוסיה וכן על ההכנסות מהם (כמפורט בסעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון).

28.1.5. סיכונים טבע, טרור וסיכונים שאינם מבטחים – פעילויות טרור ומלחמה עלולות להשפיע לרעה על נכסי הקבוצה. בין היתר, כאמור ל- ATR נכסים ברוסיה, החשופים להשפעות המלחמה בין רוסיה ואוקראינה והסנקציות שהוטלו על רוסיה בעקבותיה כמפורט בסעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון. כמו כן, המשק הישראלי בכלל כמו גם המשק בפולין ובמקומות נוספים, ופעילות המרכזים המסחריים בפרט, מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני השורר בהן. אי היציבות הפוליטית במזרח התיכון (וכן באזורים נוספים בהם פועלת הקבוצה) עלולה להשפיע משמעותית לרעה על מצבו של המשק, מה שעלול להוביל לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה בישראל ובטריטוריות נוספות רלבנטיות. 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 כסויים ביטוחיים מסויימים בשל סיכונים אלו ואחרים, עלולה להצטמצם וכן עלות הפרמיה בגינם עלולה לעלות, באופן שעלול להביא לצמצום הכיסוי הביטוחי של חברות הקבוצה. באופן שעלול להביא לצמצום הכיסוי הביטוחי של חברות הקבוצה. באופן שעלול להביא לצמצום הכיסוי הביטוחי של חברות הקבוצה. באופן שעלול להביא לצמצום הכיסוי הביטוחי של חברות הקבוצה. 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. התפרצות מגיפת הקורונה ואי הוודאות באשר לקצב התפשטותה ולהנחיות המדינות השונות באשר להתמודדות עם המגיפה הביאו למשבר כלכלי עולמי ואלה באו ובאים לידי ביטוי, בין היתר גם בירידות שערים חדות בבורסות העולם, בשינויים בשערי הריבית במדינות מסוימות ובתנודות בשערי המט"ח (כמפורט בסעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון). להערכת החברה, 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 של מתחמי החברה המסחריים, ירידה בכמות המבקרים בנכסים, ירידה בהיקף הצריכה וכן פגיעה בחוסנם הכלכלי של השוכרים (לטווח הקצר ולטווח הארוך) אשר יובילו לירידה בהכנסות החברה, בתזרים המזומנים השוטף, בשיעור התפוסה ובשווי נכסיה, ובנוסף כל אלה עלולים להשפיע על גישות החברה לשווקי ההון והחוב. קצב התחסנות האוכלוסייה במדינות השונות, יכולת הטיפול הרפואי בחולי הקורונה וגילוי וריאנטים חדשים של הנגיף הינם משתנים בעלי השפעה מהותית על טיב המגמות שתוארו לעיל ועל קצב התממשותן. בנוסף, לכל אלה השפעה גם על פרויקטים של הקבוצה הנמצאים בפיתוח, העלולים שלא להסתיים בעלויות ובלוחות הזמנים הצפויים. נכון למועד דוח זה קימת עדיין אי וודאות ביחס למגיפת הקורונה והשלכותיה הפוטנציאליות 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 מסויימים, פגיעה בחוסנם הכלכלי והתזרימי של השוכרים ועוד, אשר יובילו לירידה בהכנסות הקבוצה, בתזרים המזומנים השוטף, בשיעור התפוסה ובשווי הנכסים,

ובנוסף כל אלה עלולים להשפיע על נגישות החברה לשווקי 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 (לרבות לאור המלחמה בין רוסיה לאוקראינה, כמפורט לעיל).

#### 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) קיימת השפעה מהותית על תמהיל השוברים, על שטחי המסחר המוקצים לענפי הצריכה והבילוי ועל הכנסות החברה משוברים 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 שוברים מסויימים ולהשפיע על הביקושים לשטחי מסחר בידי שוברים אלו. מגמה זאת התחזקה באופן משמעותי במהלך מגיפת הקורונה והובילה להתחזקות מהותית של המסחר המקוון במהלך שנת 2021. כמו כן, שינויים כאמור עלולים לפגוע בתקבולים שמקבלות חברות הקבוצה המבוססים על היקף המכירות בנכס.

28.2.2. איתנות פיננסית של שוברים לרבות שוכרי עוגן – הכנסות הקבוצה מושפעות, בין היתר, מן האיתנות הפיננסית של שוכרי הנכסים ובעיקר של שוברים 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 סיכונים התפרצות מחלות, כדוגמת נגיף הקורונה, מלמחות והפרעה בשרשרת האספקה, עלולים לפגוע בפעילותם העסקית ואיתנותם הפיננסית של שוכרי עוגן ושוברים אחרים של נכסי הקבוצה, אשר מצידם עשויים להביא לאי חידוש הסכמי השכירות, עיכובים באכילוס 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 האוכלוסייה בטווח הארוך.

28.2.3. שינויים במדיניות השכירות של רשתות שיווק ושוברים מהותיים – חלק ניכר מהשוברים 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 ושוברים מהותיים כאמור על חשבון חנויות פיזיות.

28.2.4. דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לדיני חברות, ניירות ערך וחוק הריכוזיות –

החברה וכן חלק מחברות הקבוצה (CTY, <sup>32</sup>ATR) הינן חברות אשר ניירות הערך שלהן נסחרים בבורסות שונות בעולם וכפופות לדיני ניירות הערך הרלבנטיים בכל בורסה (לרבות כללי ממשל תאגידי). עמידה בדרישות אלו כרוכה בעלויות גבוהות לחברה ולחברות הקבוצה האמורות, ובנוסף הפרתם עלולה להטיל על חברות אלו קנסות ואף לחשוף אותן לעבירה פלילית, ועל כן עלולות להשפיע לרעה על הקבוצה. לחברה תוכנית אכיפה בדיני ניירות ערך, במטרה לאתר ולמנוע הפרות בדיני ניירות ערך.

כמו כן, בחודש דצמבר 2013 אישרה הכנסת את החוק לקידום התחרות וצמצום הריכוזיות, התשע"ד – 2013, הכולל, בין היתר, התייחסות לנושאי שליטה באמצעות מבנה אחזקות פירמידאלי והפרדה בין גופים ריאליים משמעותיים וגופים פיננסיים משמעותיים. לפרטים ראו סעיף 21 לדוח. כמו כן, במסגרת הוראות החוק הוטל על שר האוצר ונגיד בנק ישראל לקבוע הוראות לעניין מגבלות על אשראי שיינתן לתאגיד או לקבוצה עסקית בידי גופים פיננסיים, במצטבר,

בהתחשב בין היתר בחבות של כל תאגיד או בסך חברות הקבוצה העסקית. הטלת מגבלות כאמור, עלולה לפגוע ביכולתה של הקבוצה לגייס אשראי לשם פירעון הלוואות ולתזרים המזומנים הנדרש לפעילותה ולפגוע בתוצאותיה העסקיות של הקבוצה. בנוסף, החברה נשלטת על ידי נורסטאר החזקות אינק., אשר הינה חברה ציבורית, וככזו נחשבת כחברת שכבה שניה. משכך, החברה מנועה מלשלט בחברות ציבוריות ישראליות אחרות, באופן שעלול למנוע מהחברה ניצול הזדמנויות עסקיות.

28.2.5. דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לשמירה על איכות הסביבה ורישוי עסקים – 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'), הוראות רישוי עסקים, והוראות המחייבות התאמת מבנים באופן המאפשר גישה נוחה לבעלי מוגבלויות, 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, ולרבות כתוצאה מכך שהבדיקות שערכה החברה לקראת רכישת נכס כלשהו עלולות להיות לא מלאות או בלתי מספקות. לתיאור הסיכונים העיקריים הכרוכים בהפרת דינים הקשורים לשמירה על הגנת הסביבה, ראו גם סעיף 20 לעיל.

28.2.6. פעילות בתחום חידוש ופיתוח נכסים – הקבוצה פועלת, בין היתר, בתחום פיתוח נכסים, הן דרך ייזום פרויקטים לפיתוח, הן דרך רכישת נכסים לפיתוח והן דרך הרחבה ופיתוח של נכסים קיימים. אין כל 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 כולל) 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 להשלימם במועד, בשל הסיבות המפורטות לעיל או מסיבות אחרות, עלולה להשפיע לרעה על עסקי החברה, מצבה הפיננסי ועל תוצאות פעילותה. כמו כן, לאור מגיפת הקורונה באזורים מסוימים ובתקופות מסוימות קיים מחסור בכוח אדם ובחומרי גלם, באופן העלול להשפיע על עלויות הפיתוח.

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 בניית 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 זילות בהשקעות בנדל"ן, תנאים כלכליים כלל ארציים, אזוריים או מקומיים, תנאים ואירועים פוליטיים (לדוגמא – המלחמה המנהלת בין רוסיה לאוקראינה והשלכותיה, כמפורט בסעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון), עודף שטחים להשכרה, תנאים דמוגרפיים, התנהגות צרכנית, שיעורי אבטלה, קרבה ונגישות של נכסים מתחרים, גישה לתחבורה ציבורית, שינוי חקיקה (לרבות רטרואקטיביים), הפקעה, מסי רכוש והעברה 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 בנין פעולות תיווך ואיתור שוכרים חדשים.
- 28.2.11. היעדר זילות ההשקעה בנדל"ן – השקעה בנדל"ן הינה, בדרך כלל, השקעה שאינה נזילה לעומת השקעה בניירות ערך. העדר 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 המיסוי החל על הכנסות הקבוצה.
- 28.3.2. תלות בהנהלה – לחברה קיימת תלות בהמשך פעילותן של סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, מר חיים כצמן. כמו כן, לחברה ולחברות הבנות יש מספר מנהלים בעלי מוניטין רב בתחומים החשופים, מעת לעת, להצעות תעסוקה מצד מתחרים של החברה.
- 28.3.3. השליטה בחברה- לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר החזקות אינק., ולבעל השליטה בה, מר חיים כצמן היכולת לקבל החלטות מחייבות באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מאחר והחזקותיהם בחברה מספקות לצורך קבלת החלטות מסוימות באסיפה הכללית של החברה ללא צורך בהסכמת שאר בעלי המניות, ובכלל כך היכולת למנות דירקטורים (שאינם דח"צים) בחברה. יחד עם זאת, בהתאם להוראות חוק החברות, יכולתם לפעול כבעלי שליטה מוגבלת, הן לאור חובותיהם כלפי החברה וכלפי בעלי מניות המיעוט וכן לאור הצורך בקבלת הסכמת בעלי מניות המיעוט בנושאים מסוימים אשר לבעלי השליטה עניין אישי בהם, הכל כקבוע בהוראות הדין.
- כמו כן, השליטה בחברה עלולה להרתיע צדדים שלישיים מלנסות להשתלט על החברה, באופן שעלול להשפיע על מחיר המניה של החברה.
- בנוסף, חלק ממניות החברה אשר בבעלות נורסטאר משועבדות לרוב לגופים המממנים את פעילותה. הפרת הוראות הסכמי המימון האמורים על ידי נורסטאר באופן שיעניק למלווים זכות לממש את השעבודים על מניות החברה, עלולה להשפיע לרעה על משקיעי החברה, לרבות במקרה בו המלווים יבקשו למכור את מניות החברה. כמו כן, בחלק מהסכמי המימון של החברה, לרבות אגרות החוב הסחירות שלה, שינוי שליטה (כהגדרתו בהסכמים אלו) עלול להוות עילה לפירעון 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 והנהלה. בין היתר, כניסתה של החברה לתחום הדיור להשכרה טומנת בחובה סיכונים הכרוכים בפיתוח ותפעול הנכסים וניהולם.
- 28.3.5. כשל ביישום אסטרטגיית רכישות – לחברה ולחברות המאוחדות שלה אסטרטגיה לרכישות נוספות של נכסים וחברות אחרות, אשר יישומה עלול שלא להצליח ולא להניב את התשואה המצופה, ואשר הינו תלוי בזמינותם של נכסים ומתאימים לרכישה, זמינותו של מימון בתנאים טובים לצורך רכישת, פיתוח ופיתוח מחדש של הנכסים הנרכשים, וכן



- הינו כרוך בהטמעת העסקים, המערכות וכוח אדם, ועלול לנזול משאבי ניהול ולהסיטם מהניהול השוטף, וכן עלול לחשוף את החברה והחברות המאוחדות שלה לסיכונים משפטיים ורגולטורים בגין הנכסים הנרכשים.
- 28.3.6. מבנה ההחזקות בקבוצה – בין היתר, פועלת החברה באמצעות חברות שאינן בבעלותה המלאה, ומתוכן נכון למועד פרסום הדוח CTY הינה חברה אשר חלקים משמעותיים מהון המניות המונפק שלה מוחזק על ידי הציבור כמו גם על ידי בעלי מניות משמעותיים אחרים. עד לחודש פברואר 2022 חלק משמעותי מהון המניות של ATR היה מוחזק על ידי הציבור ונכון למועד זה אגרות החוב שלה מוחזקות על ידי הציבור ונסחרות בבורסה של לוקסמבורג. כתאגיד מדווח חברות אלזו כפופות למגבלות משפטיות ורגולטוריות המקובלות לחברות ציבוריות. החברה, על אף היותה בעלת שליטה ב-CTY, עלולה להיות במצב בו היא אינה יכולה לנקוט בדרכי פעולה מסוימות ללא האישור הנדרש מבעלי מניות אחרים של החברה המאוחדת כאמור (בין על פי דין ובין מכוח הסכמי בעלי מניות או מסמכי התאגדות). קיום החזקות בעלי מניות אחרים בחברה האמורה עלול להגביל את יכולת החברה לנקוט בדרכי פעולה מסוימת ובכלל זה להגדיל את שיעור החזקותיה בחברה האמורה, 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 הדיבינדנד 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, CTY רשומה למסחר בבורסה של הליסטינג, פינלנד (OMX) וכפופה 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, הליכים משפטיים בקשר עם ATR וכן בקשה למינוי נאמן לחברה מכוח הוראות חוק הריכוזיות, כמפורט בבאור 24' לדוחות הכספיים. ככל שהליכים כאמור בבאור 24' לדוחות הכספיים (או איזה מהם) יוכרעו כנגד הקבוצה, עלול להיות לדבר השפעה לרעה על תוצאות פעילות החברה.
- 28.3.8. סיכונים סייבר ואבטחת מידע – חדירה, הפרעה, פגיעה או קריסה של תשתיות המחשוב ומערכות המידע של הקבוצה, בידי גורם עוין פנימי או חיצוני למערכות המחשוב של החברה, עלולה להשפיע לרעה על פעילות החברה ועסקיה, לרבות על פעילותה השוטפת, גניבת מידע עסקי ופרטי 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 והתפעול השוטף של הנכסים וכו'. המידע במערכות המידע של החברה, לרבות מידע אודות עסקאות, מידע פרטי, מידע כספי ומידע אחר בקשר עם פעילות הקבוצה ונכסיה, עשוי להיות חשוף לסיכונים סייבר ואבטחת מידע משמעותיים. להערכת הקבוצה, מערכות המידע של הקבוצה היו וצפויות להמשיך להיות היעד למתקפות מצד תוכנות זדוניות ומתקפות סייבר אחרות, לרבות מתקפות טרור בשל היותה חברה ישראלית. 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. בנוסף, לחברה גיבוי של מרבית המידע שלה, במטרה להפחית את הפגיעה האפשרית ממתקפות סייבר על מערכתיה 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 באופן מלא 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.

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:

28.4.

השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	גורם סיכון
<b>סיכונים מקרו</b>			
		+	מימון
		+	שינויים בשערי חליפין
		+	שינויים בשווקי ההון
	+		תנאים כלכליים המשפיעים על אזורים גאוגרפיים
		+	סיכוני טבע, טרור וסיכונים שאינם מבוטחים
		+	מגפות
	+		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	
74	החברה ופעילותה
84	מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה
91	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעילותו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו
108	דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם
111	היבטי ממשל תאגידי
118	גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
119	פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות ע"י הציבור
125	נספחים

## גזית-גלוב בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

דירקטוריון גזית-גלוב בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "תאריך הדיווח"):

### 1. החברה ופעילותה

#### 1.1. מבוא

החברה, במישור ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה<sup>1</sup> (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים המספקים את צרכי האוכלוסיה 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 באיזורי פעילותה וגם באיזורים נוספים.

האסטרטגיה של הקבוצה הינה התמקדות בנכסים אשר קיים בהם 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 באיזורים שהחברה מעוניינת לצמצם פעילותה בהם, בין בדרך של מכירת נכס בודד ו/או קבוצת נכסים ו/או באמצעות מכירת חלק מהחזקותיה בחברות המחזיקות נכסים באיזורים 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 בעיקר באמצעות חברות פרטיות בבעלותה המלאה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר בהן מתווה החברה את האסטרטגיה, אחראית על מימון פעילותן וכן מפקחת על אופן ניהולן. הפעילות מתבצעת באמצעות החברה<sup>2</sup> (פעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל תקרא: "ג'י ישראל"), באמצעות Atrium European Real Estate Limited (להלן: "ATR")<sup>3</sup>, באמצעות חברות בנות בברזיל (להלן: "Gazit Brasil"), באמצעות Gazit Horizons Inc. (להלן: "Gazit Horizons") בארה"ב ובאמצעות חברה בת הפועלת בקנדה (להלן: "גזית קנדה"), לרבות באמצעות השותפות Gazit Tripille.

בנוסף החברה פועלת באמצעות חברה ציבורית בשליטת החברה, לה אסטרטגיה דומה, המאוחדת בדוחותיה הכספיים והחברה הינה בעלת המניות הגדולה בה. פעילות זו מתבצעת באמצעות Citycon Oyj (להלן: "CTY").

בהתאם לאסטרטגיה זאת, ביום 18 בפברואר 2022 התמזגה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), עם ATR על פיו רכשה חברת הבת את כל מניות ATR שאינן בידי החברה, המהוות כ- 25% מהון המניות של ATR וזאת במחיר 3.63 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ- 376 מיליון אירו (כ- 1.4 מיליארד ש"ח) ששולמה כולה במזומן. המחיר המוצע הותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד שחילקה ATR בסך 0.6 אירו למניה. לפרטים נוספים ראה באור 5'ג8 לדוחות הכספיים.

<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> ביום 20 באפריל 2021 הושלם המיזוג של ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ערב המיזוג) לתוך החברה.

<sup>3</sup> לפרטים בדבר רכישת בעלי מניות המיעוט של ATR והפיכתה לחברה פרטית, בחודש פברואר 2022, ראה באור 5'ג8 לדוחות הכספיים.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח הגדילה הקבוצה את היקף פעילותה בתחום הדיור להשכרה לטווח ארוך. במסגרת זאת, רכשה הקבוצה בניין למגורים בבירקל, מיאמי, בהיקף של 262 יחידות דיור להשכרה בתמורה לכ- 102 מיליון דולר (הממוקם בסמוך לנכס נוסף לפיתוח עתידי של הקבוצה לשימושים מעורבים אשר צפוי לכלול כ- 500 יחידות דיור ושטחי מסחר), וכן זכתה החברה במכרז לדיור להשכרה בתל השומר בהיקף של 243 יחידות דיור בהיקף של כ- 548 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה ומע"מ). כמו כן, ל- ATR פרוייקט דיור להשכרה בהיקף של 650 יחידות דיור, וזאת כחלק מאסטרטגיה עליה הצהירה ATR להשקיע בתחום הדיור להשכרה במטרה שעד שנת 2025 יהווה כ- 40% מתיק הנכסים שלה, ול- CTY פרוייקט דיור להשכרה בשלבי פיתוח בהלסינקי, פינלנד.

## 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 נקטו בצעדים משמעותיים למיגור המגיפה לרבות הטלת סגר חלקי או כללי על האוכלוסיה. הנחיות הממשלות באותן מדינות, בצרוף תגובת שוקי ההון, הנפט, הריבית והמט"ח לאי הוודאות הקיצונית, הניעו משבר כלכלי גלובלי. יחד עם זאת, במהלך תקופת הדוח חלו התפתחויות חיוביות בהתמודדות עם המגיפה, בעיקר לאור התחסנות האוכלוסיה בטרטוריות השונות.

### השפעות על פעילות הנדל"ן המניב

במהלך תקופת הדוח חלק ממתחמי המסחר של חברות הקבוצה היו סגורים, בהתאם למצב התחלואה וקצב ההתחסנות במדינות השונות, כאשר בחלק מהטרטוריות גם בתקופה בה היו פתוחים, היתה הפתיחה חלקית והוטלו הנחיות לדילול כמות המבקרים. בתי עסק חיוניים ובהם מרכולים, חנויות פארמה, בנקים, מרפאות וחנויות מזון שביצעו משלוחים פעלו בכל התקופות האמורות, לרבות במתחמים שנסגרו. לאחר תקופת הדו"ח החלה עליה במגמת התחלואה בעולם, לרבות באזורים בהם פועלת הקבוצה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד פרסום דוח זה כל מתחמי המסחר של הקבוצה היו פתוחים.

בהיבט התפעולי, לתום שנת 2021 דיווחו חברות הקבוצה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסים (לפרטים ראו סעיף 3.1(1) להלן). כמו כן, לעניין כמות המבקרים בנכסים (Footfall), דיווחה ATR על עלייה בתקופה של כ- 8% בכמות המבקרים וכ- 15% בפדיונות השוכרים בנכסים זהים ביחס לשנת 2020. CTY דיווחה על ירידה בתקופת הדוח של כ- 1.6% בכמות המבקרים בנכסים זהים ועלייה בתקופת הדוח של כ- 3.8% בפדיונות השוכרים בנכסים זהים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן דיווחה גזית ברזיל על עלייה של כ- 29% בפדיונות השוכרים ביחס לשנת 2020 ואילו בישראל נרשם גידול של כ- 2.7% בהיקף פדיונות השוכרים ביחס לשנת 2020.

במהלך תקופת הדוח נחתמו 367 הסכמי שכירות חדשים לרבות מימושי אופציות בנכסים המסחריים הפרטיים של החברה, בשטח להשכרה כולל של כ- 62 אלף מ"ר ובשכר דירה ממוצע משוקלל העולה בכ- 8.2% על שכר הדירה ששולם על אותם שטחים.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח נחתמו 197 הסכמי שכירות חדשים לרבות מימושי אופציות בנכסי המגורים להשכרה הפרטיים של החברה, בשטח להשכרה כולל של כ- 11 אלף מ"ר ובשכר דירה ממוצע משוקלל העולה בכ- 22% על שכר הדירה ששולם על אותם שטחים.

### התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח נרשמה עליה בשווי נכסיה המניבים של הקבוצה, אשר קיזזה בחלקה את הפגיעה בשווי נכסי הקבוצה בשנת 2020.

השפעות על המצב הכספי, התזרימי והנזילות

לפרטים אודות המצב הכספי והתזרימי של החברה ויתרות הנזילות שלה ראו סעיף 3.6 להלן.

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 של מתחמי החברה המסחריים, ירידה בכמות המבקרים בנכסים, ירידה בהיקף הצריכה וכן פגיעה בחוסנם הכלכלי של השוכרים (לטווח הקצר ולטווח הארוך) אשר עלולים להוביל לירידה בהכנסות החברה, בתזרים המזומנים השוטף, בשיעור התפוסה ובשווי נכסיה. בנוסף, לכל אלה השפעה גם על פרויקטים של הקבוצה הנמצאים בפיתוח, העלולים שלא להסתיים בעלויות ובלוחות הזמנים הצפויים. קצב התחסנות האוכלוסיה במדינות השונות, יכולת הטיפול הרפואי בחולי הקורונה וגילוי וריאנטים חדשים של הנגיף הינם משתנים בעלי השפעה מהותית על טיב המגמות שתוארו בפיסקה זו ועל קצב התממשותן. יחד עם זאת, עם חלוף הזמן מאז פרוץ המגיפה, ולאור השיפור ביכולת ההתמודדות עם המגיפה (בעיקר נוכח השיפור ביכולת ההתחסנות והטיפול כנגדה), נראה כי השפעותיה על הפעילות הכלכלית מתמתנות, לרבות בהיבט של המגבלות המוטלות על ידי הממשלות השונות.

כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, החברה מאמינה כי השפעתו המוכחת של החיסון נגד נגיף הקורונה וחלק מהוריאנטים שלו וכן השיפור ביכולת הטיפול במחלה תביא למיתון ההשפעות השליליות על פעילות מתחמי החברה. זאת, במיוחד על רקע ניסיון החברה וחברות הקבוצה כי בעת פתיחת המתחמים קצב חזרת המבקרים מהיר מאד, ולאור החזרה לשגרה במתחמי החברה בטרטוריות השונות עם הירידה הדרמטית בשיעור התחלואה במדינה.

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, בדגש על רשתות המספקות שירותים וצרכים חיוניים הנרכשים אף בעיתות משבר, כמו גם שוכרים בעלי דירוג השקעה בינלאומי, וכן בהתחשב ברמת הנזילות הגבוהה של החברה ושל חברות בשליטתה, במח"מ הארוך של התחייבויותיה הפיננסיות, בעיקר התחייבויות 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.

1.3 השפעת המלחמה בין רוסיה לאוקראינה על פעילות הקבוצה

בחודש פברואר 2022 פלש צבא רוסיה לאוקראינה במטרה לכבוש אותה ונכון למועד דוח זה מתנהלת לחימה בין הצדדים. בתגובה לפלישה התאגדו חלק ממדינות המערב והטילו שורת סנקציות פיננסיות וכלכליות שונות על רוסיה ובלארוס, וכן על חברות, אישים ואנשי עסקים רוסיים. סנקציות חדשות אלה מצטרפות לסנקציות בינלאומיות שכבר היו בתוקף, אך ה"גל" הנוכחי מתאפיין בהחמרה מהותית, כמעט חסרת תקדים, היוצרת מציאות כלכלית, מסחרית ופוליטית חדשה באירופה.

במסגרת זאת, הוטלו סנקציות על מסחר עם רוסיה, מגבלות על המערכת הפיננסית ברוסיה, לרבות ניתוק הבנקים הרוסיים נותקו ממערכת הסליקה (Swift) והטלת איסור על קיום עסקאות עם הבנק המרכזי של רוסיה (CBR), מגבלות על יצוא טכנולוגיה לרוסיה וכן מגבלות תחבורה, לרבות "סגירת השמיים" באירופה לחברת התעופה הלאומית הרוסית. במקביל, גופים פרטיים רבים (לרבות בנקים וחברות כרטיסי אשראי) הודיעו על ניתוק או הפסקת קשרים מסחריים עם גופים ברוסיה ובלארוס. כפועל יוצא מכך, ירד שער החליפין של הרובל לעומת הדולר בכ- 40% וכן הבנק המרכזי של רוסיה העלה את הריבית ל- 20%. כמו כן, ממשלת רוסיה הטילה הגבלות שונות על תנועות הון מרוסיה (לרבות מגבלות על חלוקת דיבידנד, איסור פרעון חוב במט"ח. אופי המגבלות והיקפן משתנה על בסיס יומי, וייתכן שסנקציות נוספות יוטלו בהמשך האירועים, לרבות על שטחים נוספים, ככל שאלה ייכבשו על ידי רוסיה. כמו כן, קיים חשש שהמלחמה תגרור לתוכה מעורבות של מדינות נוספות.

לקבוצה נכסים ברוסיה, המוחזקים באמצעות ATR, בהיקף של כ- 284 מיליון אירו (כ- 2.4% מסך נכסי החברה) אשר הניבו בשנת NOI 2021 בהיקף של 28.4 מיליון אירו (לפרטים נוספים על נכסי ATR ברוסיה ראו בסעיף 7 לפרק תיאור עסקי החברה). בשלב מוקדם זה של המצב, ובהיותו ארוע מתגלגל ומתפתח, אין בידי החברה להעריך את השפעתו על החברה ועל פעילותה ברוסיה. יחד עם זאת, להערכת החברה, במקרה שהמלחמה בין רוסיה ואוקראינה תימשך והסנקציות הכלכליות ימשכו זמן רב ואף יחמירו, כמתואר לעיל, הן עלולות בסבירות גבוהה להשפיע לרעה על שווי נכסיה הקבוצה ברוסיה (לרבות בשל העלייה בשיעור הריבית), וכן על יכולתה של ATR להעברת תקבולים מחוץ לרוסיה. כמו כן, הסנקציות שהוטלו על רוסיה ושחיקת שער הרובל, עלולות להוביל למשבר כלכלי ברוסיה, ולהשפיע לרעה על שיעור הפדיון בנכסים, ובהתאם על ההכנסות הצפויות מהם.

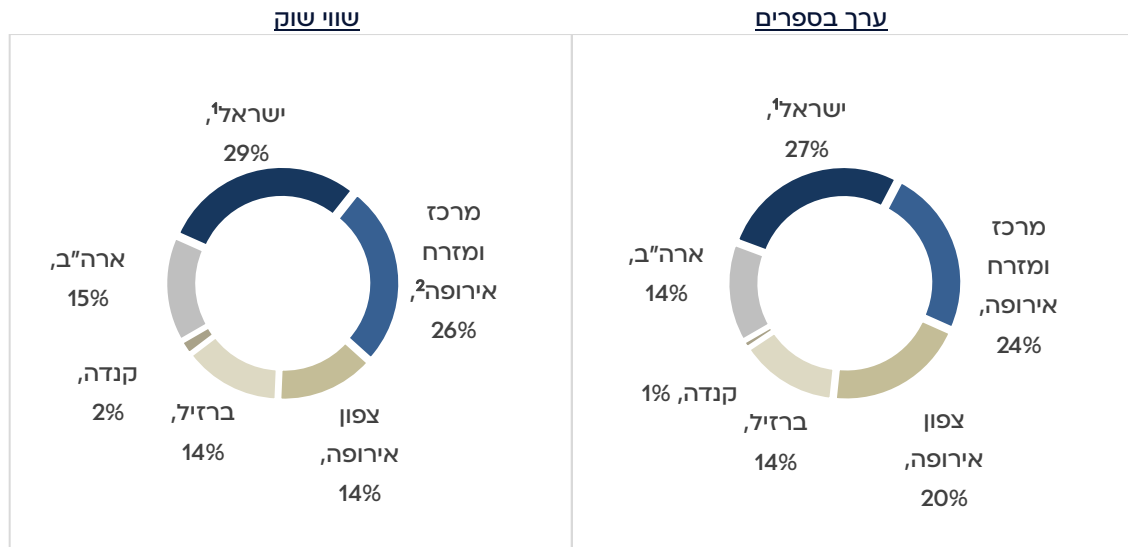
הערכותיה של החברה בדבר השפעת מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי וכן המלחמה בין רוסיה לאוקראינה והסנקציות שהוטלו בגינה, על עסקיה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלה מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה וחברות הקבוצה, אך הן אינן ודאיות, 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 ו/או ככל שהמשבר בין רוסיה לאוקראינה והסנקציות שהוטלו בגינה יימשכו ואף יחמירו, עלולה להגרם כתוצאה מכך הרעה בתוצאות העסקיות והכספיות של הקבוצה בפועל.

1.4. נכסי הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021

יגרת 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
15,277	1,121	-	1	37	52.1%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק
9,097	780	-	-	25	74.8%	פולין, צ'כיה, סלובקיה ורוסיה
2,258	179	1	-	7	100.0%	ברזיל (סאו פאולו)
4,279	160	-	-	13	100.0%	ישראל
91	6	-	-	1	100.0%	בולגריה
2,070	65	1	3	10	100.0%	ארה"ב
196	18	-	-	1	100.0%	קנדה
33,268	2,329	2	4	94		סה"כ בספרי החברה
2,024	109	-	-	8		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
35,292	2,438	2	4	102		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.

1.5. להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 31 בדצמבר 2021 :



1 לרבות השקעות בבולגריה.

2 שווי שוק ההשקעה במרכז ומזרח אירופה מוצגת בהתאם ליתרה בספרים בעקבות רכישת המיעוט של ATR והפיכתה לחברה פרטית.



1.6. דגשים לשנת 2021 (להלן: "תקופת הדוח")

	מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה		
	ליום 31 בדצמבר		
	2020	2021	
-	61.8%	63.2%	יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)
-	58.9%	53.3%	יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) <sup>1</sup>
-	5,562	5,307	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	36.8	35.0	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)
-	42.5	42.0	השווי הנכסי של החברה למניה EPRA NAV (בש"ח) <sup>2</sup>
-	37.1	25.9	EPRA NNNAV למניה (בש"ח) <sup>2</sup>

שינוי	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2021	
(4.6%)	2,406	2,296	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
(3.9%)	1,646	1,582	<sup>3</sup> NOI
(0.9%)	1,596	1,582	NOI ללא שינוי בשערי החליפין
1.0%	1,090	1,101	NOI באיחוד יחסי <sup>4</sup>
4.3%	1,056	1,101	NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין
15.4%	2.46	2.84	תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (ש"ח) <sup>5</sup>
(11.1%)	469	417	FFO כלכלי <sup>6</sup>
(2.1%)	2.81	2.75	FFO כלכלי מדולל למניה (בש"ח) <sup>6</sup>
(4.4%)	436	417	FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין
5.4%	2.61	2.75	FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח)
(9.2%)	167,414	151,976	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO המדולל למניה (באלפים)
-	1,134	1,972	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה <sup>7</sup>
-	492	1,492	מימוש נדל"ן להשקעה <sup>7</sup>
-	(1,534)	621	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
-	(653)	646	רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה
-	(3.92)	4.25	רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)
-	397	461	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

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

<sup>2</sup> ראה סעיף 2.5 להלן.

<sup>3</sup> NOI - ("Net Operating Income") הכנסות מהשכרה בניכוי הוצאות הפעלת הנכסים.

<sup>4</sup> חלקה היחסי של החברה ב- NOI של חברות הקבוצה לפי שיעור החזקתה בהן של כל אחת מחברות הקבוצה, ראה סעיף 2.4 להלן.

<sup>5</sup> ראה סעיף 2.2 להלן.

<sup>6</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.

<sup>7</sup> החברה וחברות מאוחדות שלה (לא כולל חברות ועסקאות משותפות המוצגות על בסיס השווי המאזני) בניכוי חוב מיוחס ספציפי.

1.6. דגשים לשנת 2021 (המשך)

- ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי חתומים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ- 8.0 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 3.1 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 2.3 מיליארד ש"ח). כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח לחברה ולחברות הפרטיות שלה (לרבות ATR), יתרת הנזילות וקווי אשראי חתומים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ- 4.5 מיליארד ש"ח.
- בתקופת הדוח גייסו חברות הקבוצה אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות בסך של כ- 3.5 מיליארד ש"ח וכ- 2.7 מיליארד ש"ח, בהתאמה.
- 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 2021 בכ- 221 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות הגנה).
- ככלל, תנודות בשערי החליפין של דולר ארה"ב, הדולר הקנדי, האירו והריאל הברזילאי מול הש"ח משפיעות באופן הבא:
  - לעליה בשערי החליפין של המטבעות האמורים מול הש"ח השפעה חיובית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, NOI ועל ה-FFO הכלכלי כתוצאה מתרגום המט"ח בשערים גבוהים יותר לשקלים. מנגד נרשמת השפעה שלילית על הרווח הנקי של החברה עקב הפסד משערוך של מכשירי ההגנה (הנגזרים הפיננסיים) הבא לידי ביטוי בדוח רווח או הפסד דרך גידול הוצאות המימון.
  - לירידה בשערי החליפין הללו אל מול הש"ח השפעה שלילית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, NOI ועל ה-FFO הכלכלי והשפעה חיובית על הרווח הנקי של החברה עקב שערוך חיובי של מכשירי ההגנה הבאה לידי ביטוי בדוח רווח או הפסד דרך קיטון הוצאות המימון.

1.7.

דגשים לרבעון הרביעי של שנת 2021 (להלן: "הרבעון")

7-3 חודשים שהסתיימו			
ביום 31 בדצמבר		מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה	
שינוי	2020	2021	
(3.3%)	603	583	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
1.3%	372	377	NOI
10.6%	341	377	NOI ללא שינוי בשערי החליפין
10.7%	244	270	NOI באיחוד יחסי <sup>1</sup>
20.5%	224	270	NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין
4.6%	0.65	0.62	תזרים מפעילות שוטפת למניה- סולו מורחב (ש"ח) <sup>2</sup>
(6.7%)	105	98	FFO כלכלי <sup>3</sup>
(7.1%)	0.70	0.65	FFO כלכלי למניה (בש"ח) <sup>3</sup>
5.4%	93	98	FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין
6.6%	0.61	0.65	FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח)
0.3%	151,719	152,143	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO המדולל למניה (באלפים)
-	424	864	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה <sup>4</sup>
-	81	377	מימוש נדל"ן להשקעה <sup>4</sup>
-	(664)	517	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
-	(163)	320	רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(1.09)	2.10	רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)

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

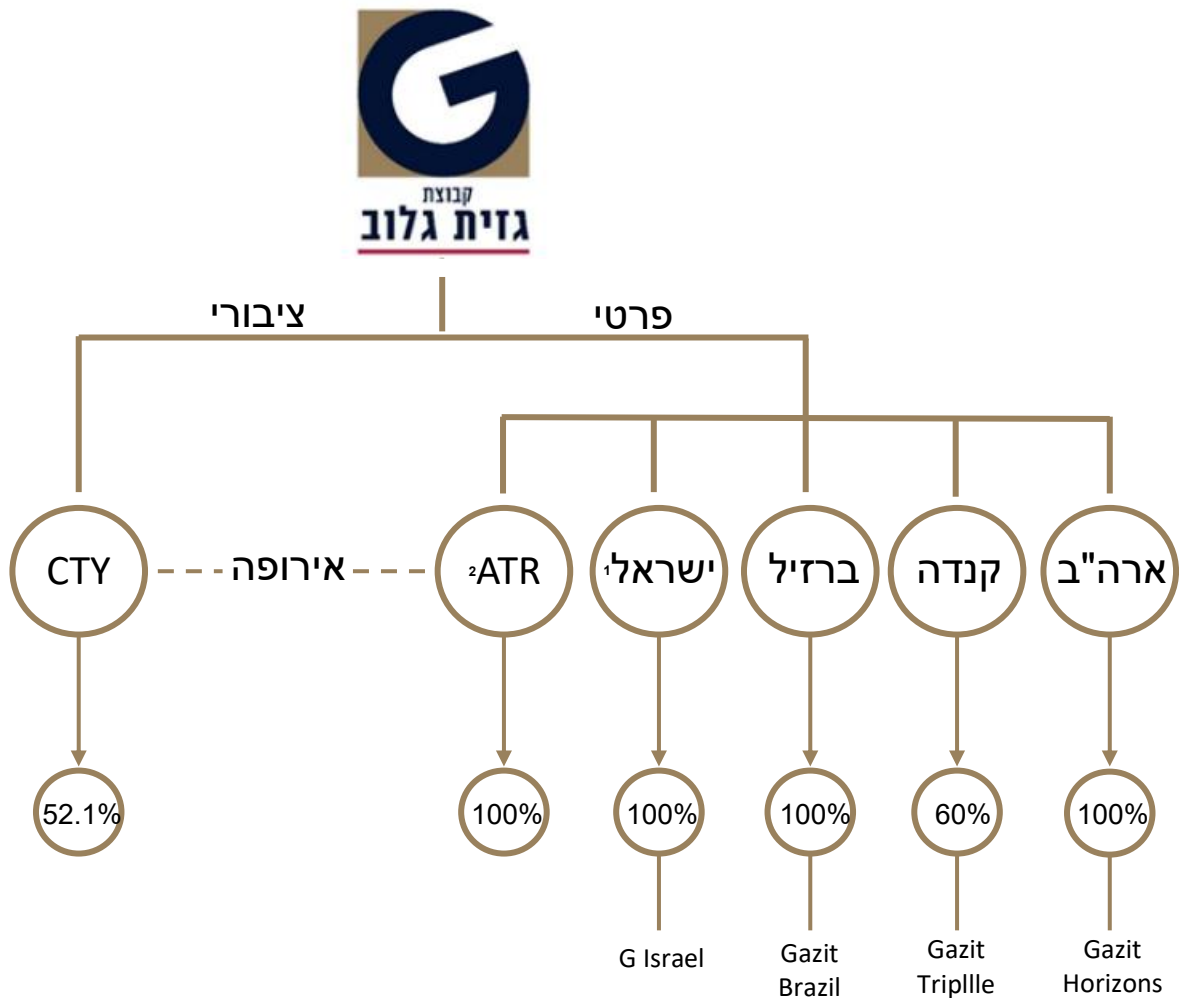
<sup>2</sup> ראה סעיף 2.2 להלן.

<sup>3</sup> ה- FFO ("Funds from operations") הכלכלי מוצג על פי נישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה- EPRA. לחישוב ה- FFO הכלכלי, ראה סעיף 2.3 להלן.

<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 קטן ברבעון בכ- 76 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות הגנה).

1.8. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה ליום 31 בדצמבר 2021):



<sup>1</sup> ביום 20 באפריל 2021 המיזוג של ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ערב המיזוג) לתוך החברה.

<sup>2</sup> בחודש פברואר 2022 הושלם המיזוג של חברה בת בבעלותה המלאה של החברה עם ATR, לאחר המיזוג מחזיקה החברה במלוא מניות ATR (100%).

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה  
 2.1 תמצית החזקות החברה, ליום 31 בדצמבר 2021:

שם החברה המוחזקת/איזור	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח) <sup>1</sup>	שווי שוק ליום 31.12.2021 (מיליון ש"ח)
ATR <sup>2</sup>	מניה (Euronext, VSX)	299.7	74.8	3,989	-
CTY	מניה (OMX)	87.6	52.1	3,254	2,157
ישראל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	4,277	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,267	-
קנדה	נכסים מניבים	-	-	241	-
ארה"ב	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,336	-
אירופה	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	91	-
סך הכל נכסים				16,455	

להלן יתרות כספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בנות פרטיות) (להלן: "סולו מורחב") ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח):

אגרות חוב	8,293
התחייבויות למוסדות פיננסיים	4,785
סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים(*)	
התחייבויות כספיות אחרות	424
סה"כ התחייבויות כספיות	13,502
בניכוי נכסים כספיים <sup>3</sup>	2,879
בניכוי השקעות אחרות <sup>4</sup>	220
סה"כ התחייבויות, נטו <sup>5</sup>	10,403

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

שנה	אגרות חוב	מוסדות פיננסיים	משכנתאות	סה"כ	%
2022	785	378 <sup>6</sup>	23	1,186	9
2023	967	432	832	2,231	17
2024	1,152	691	57	1,900	15
2025	1,059	32	98	1,189	9
2026	1,097	41	136	1,274	10
2027	1,208	201	29	1,438	11
2028	1,050	24	216	1,290	10
2029	668	28	128	824	6
2030 ולאחריה	307	321	1,118	1,746	13
סה"כ	8,293	2,148	2,637	13,078	100

- 1 לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.
- 2 בחודש פברואר 2022 הושלם המיזוג של חברה בת בבעלותה המלאה של החברה עם ולטר ATR, לאחר המיזוג החברה מחזיקה במלוא מניות ATR (100%).
- 3 כולל מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 2.3 מיליארד.
- 4 כולל בעיקר את ההשקעה ביחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות והשקעות אחרות.
- 5 לא כולל בעיקר עתודה למסים נדחים בסך של כ- 541 מיליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ- 204 מיליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.
- 6 כולל ניירות ערך מסחריים בסך 167 מיליון ש"ח.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת - סולו מורחב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		3-7 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2020	2021	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)				
461	*434	115	*75	דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות
391	476	63	111	EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX והכנסות אחרות**
852	910	178	186	סך הכל הכנסות
(68)	(72)	(17)	(21)	הוצאות הנהלה וכלליות
(395)	(363)	(104)	(91)	הוצאות ריבית, נטו
23	(44)	41	20	מסים
(440)	(479)	(80)	(92)	סך הכל הוצאות
412	431	98	94	תזרים מפעילות שוטפת
2.46	2.84	0.65	0.62	תזרים מפעילות שוטפת למניה (ש"ח)

\* כולל דיבידנד בסך של כ- 37 מיליון ש"ח (כ- 0.24 ש"ח למניה) מ- ATR בגין רבעון רביעי לשנת 2021 אשר חולק לבעלי המניות של ATR בחודש פברואר 2022 בהתאם להסכם המיזוג עם ATR (ראה באור 5'18 לדוחות הכספיים).

\*\* כולל הוצאות הוניות בנכסים (CAPEX) בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בכל אחת מהשנים 2021 ו- 2020 וכ- 7 מיליון ש"ח ברבעון וברבעון המקביל אשתקד.

2.3. FFO (EPRA Earnings):

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

ה-EPRA Earnings (או "FFO נומינאלי") מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים לשוויים 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 מזמנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזמנים 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 וטיטות תקנות נדל"ן להשקעה לתקופות האמורות:

3-7 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2019	2020	2021	
(מיליוני ש"ח) (למעט נתונים למניה)					
רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה					
(163)	320	655	(653)	646	בתקופה
התאמות:					
663	(517)	(164)	1,533	(621)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(4)	17	(31)	21	43	הפסד (רווח) הון ממכירת נדל"ן להשקעה
					שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות
(199)	(276)	(808)	161	(580)	נגזרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
9	(13)	49	57	(15)	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
-	-	345	-	1	הפסד (רווח) מירידה בשיעור החזקה בחברות מוחזקות
(7)	431	408	(119)	629	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
17	2	1	21	4	עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד
					הפסד מפדיון מוקדם של התחייבויות נושאות ריבית ונגזרים
4	14	236	35	39	פיננסיים
(214)	100	(279)	(567)	83	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
106	78	412	489	228	FFO נומינאלי (EPRA Earnings)
התאמות נוספות:					
-	22	45	(38)	212	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
4	6	17	17	20	פחת והפחתות
-	-	61	6	-	חלק החברה ב- FFO הכלכלי של FCR
3	16	65	26	29	התאמות אחרות <sup>1</sup>
113	122	600	500	489	FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted EPRA Earnings)
0.75	0.81	3.24	3.00	3.23	FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
(8)	(24)	-	(31)	(72)	קופון בגין אגרות חוב היברידיות
105	98	600	469	417	FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted EPRA Earnings)
0.70	0.65	3.24	2.81	2.75	FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
93	98	-	436	417	FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
0.61	0.65	-	2.61	2.75	FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
151,719	152,143	185,714	167,414	151,976	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO הכלכלי המדולל למניה (באלפים) <sup>2</sup>

1 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 שכר מבוסס מניות והוצאות והכנסות מהליכים משפטיים חריגים שאינם קשורים לתקופות הדיווח (לרבות הפרשה להליכים משפטיים).

2 ממוצע 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 2021. 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 ביום 31 בדצמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2020	2021	
מיליוני ש"ח				
2,406	2,296	603	583	הכנסות מהשכרה
760	714	231	206	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,646	1,582	372	377	NOI לתקופה
(603)	(530)	(138)	(116)	הפחת חלק המיעוט ב-NOI
47	49	10	9	הוסף חלק החברה ב-NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת
1,090	1,101	244	270	NOI לתקופה - חלקה היחסי של הקבוצה
1,090	1,101	1,976	1,080	NOI לשנה - חלקה היחסי של הקבוצה

1 מחושב כמכפלת ה- NOI לרבעון בארבע. מובהר כי אין בנתון זה בכדי להוות תחזית NOI שנתית.

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

שווי נכסים מניבים באיחוד יחסי על פי ה- NOI לרבעון הרביעי של שנת 2021:

6.50%	6.29%	6.25%	6.00%	5.76%	5.75%	Cap Rate
	שווי מניה ליום 31 בדצמבר 2021			הון עצמי למניה ליום 31 בדצמבר 2021		
16,604	17,158	17,268	17,988	18,737	18,770	שווי נכסים מניבים (במיליוני ש"ח)*
20.9	24.6	25.3	30.0	35.0	35.2	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 2021 הסתכמו בכ- 3,440 מיליון ש"ח.

התחייבויות כספיות של הקבוצה בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו בכ- 16,868 מיליון ש"ח.

2.5. שווי נכסי נקי (EPRA NAV ו- EPRA NNNAV)

כמקובל במדינות אירופה בהן פועלת הקבוצה ובדומה לנייר עמדה שפורסם על ידי ה-EPRA, אשר מטרתו הגברת השקיפות, האחידות והשוואתיות 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 שערך 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 NNNAV שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי (EPRA NAV) בהתאמה לשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות, התאמות מסוימות לעתודה למסים נדחים בגין שערך 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 NNNAV 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 NNNAV :

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)		
		<u>EPRA NAV</u>
5,562	5,307	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
891	1,306	נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) <sup>1</sup>
7	(207)	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו <sup>2</sup>
<u>6,460</u>	<u>6,406</u>	<u>שווי נכסי נקי - EPRA NAV</u>
42.5	42.0	<u>EPRA NAV למניה (בש"ח)</u>
		<u>EPRA NNNAV</u>
6,460	6,406	EPRA NAV
75	(1,355)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשוויין ההוגן
(891)	(1,306)	התאמות אחרות לעתודה למסים נדחים
(7)	207	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו
<u>5,637</u>	<u>3,952</u>	<u>שווי נכסי נקי "מתואם" - EPRA NNNAV</u>
		<u>EPRA NNNAV למניה (בש"ח)</u>
37.1	25.9	
<u>151,900</u>	<u>152,508</u>	<u>מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים)<sup>3</sup></u>

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. השקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה

- בתקופת הדוח רכשה Gazit Horizons בניין מגורים להשכרה ברובע Brickell במיאמי, ארה"ב הכולל 262 דירות להשכרה, בתמורה לכ- 102 מיליון דולר.
  - החברה החלה בבניית מגדל משרדים בראשל"צ בשטח של כ- 67,000 מ"ר במתחם G CITY בראשל"צ.
  - בתקופת הדוח רכשה ATR בניין למגורים להשכרה הראשון שלה בקרקוב, פולין, הכולל כ- 100 יחידות דיור וכן היא מצויה בתהליך לרכישת כ- 550 יחידות דיור בוורשה, פולין.
  - בתקופת הדוח השלימה החברה את מכירת הנכס האחרון שהחזיקה בגרמניה בתמורה לכ- 87 מיליון אירו, בדומה לשווי הנכס בספרי החברה ליום ה- 31 בדצמבר, 2020.
  - בתקופת הדוח השלימה החברה מכירת קרקע בישראל בתמורה לכ- 216 מיליון ש"ח בדומה לשווי הנכס בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2020.
  - בתקופת הדוח השלימה CTY מכירת ארבעה נכסים שאינם נכסי ליבה בשטח של כ- 81 אלפי מ"ר בתמורה לכ- 253 מיליון אירו.
  - בתקופת הדוח זכתה החברה במכרז של 'דירה להשכיר' לרכישת קרקע ברמת גן (דרומית למרכז הרפואי "שיבא" תל השומר), להקמת מתחם מגורים להשכרה לטווח ארוך של 243 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 23.3 אלפי מ"ר וכן כ- 7.3 אלפי מ"ר שטחי שירות (לפני תוספת זכויות/הקלות שבס), כאשר מחצית מיחידות הדיור תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם לתנאי רמ"י, והמחצית השנייה תושכר על ידי החברה בשוק החופשי, בתמורה לכ- 559 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה ומע"מ).
- השפעת ההשקעות והמימושים לעיל, על תוצאות הפעילות של החברה והחברות המאוחדות שלה תתבטא במלואה בשנת 2022 ואילך.
- פעילות במקרקעין

(1) נתונים תפעוליים עיקריים

שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה		נכסים מניבים <sup>1</sup>	
31.12.2020	31.12.2021	(אלפי מ"ר)			
97.7%	97.6%	160	13		ג'י ישראל
97.0%	95.5%	179	7		גזית ברזיל
90.7%	93.3%	79	11		Gazit Horizons
93.6%	93.4%	1,167	38		CTY
92.3%	93.9%	809	26		ATR

תזרים נטו מנכסים (מיליון)		שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים <sup>2</sup>		ממוצע דמי שכירות בסיסיים חודשיים למ"ר		
Q4.2020	Q4.2021	לרבעון <sup>2</sup>	לתקופת הדוח	31.12.2020	31.12.2021	
20.7 ש"ח	30.0 ש"ח	74.1%	2.8%	108.4 ש"ח	109.5 ש"ח	ג'י ישראל
R\$ 23.2	R\$ 43.5	119.7%	10.1%	R\$ 65.3	R\$ 69.0	גזית ברזיל
\$ 3.7	\$ 4.3	5.2%	11.3%	\$ 50.4	\$ 51.7	Gazit Horizons
€ 49.9	€ 49.3	2.9%	(1.5%)	€ 22.1	€ 22.6	CTY
€ 30.2	€ 33.9	14.1%	(0.3%)	€ 13	€ 14.4	ATR

1 כולל נכסים בשליטה משותפת.

2 שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים בתקופת הדוח וברבעון לעומת התקופות המקבילות אשתקד.

## 2) פרויקטים בהקמה ופיתוח בחברות הפרטיות (שטחים ברוטו)

פרויקט	תכנית	נוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של גזית גלוב	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן (100%) ליום 31.12.2021	עלות משוערת להשלמה (100% מ' ש"ח)	NOI שנתי צפוי (100% מ' ש"ח)	פרויקטי מסחר ומשרדים	
								הפרויקט	תכנית
סביון	הרחבת מסחר ומשרדים: החלה הבנייה במהלך יוני 2021.	5,500	100%	Q4-22	57	29	8 - 9		
מפעל המים כפר סבא חלקה 50	השלמת פרויקט מפעל המים, מסחר בשתי קומות	3,650	25.5%	Q3-23	24	34	10		
G City ראשל"צ	מגדל משרדים: עבודות חפירה ודיפון הסתיימו ועבודות ביסוס החלו במהלך חודש מרץ 2022.	64,000	100%	Q1-26	118	697 - 742	65 - 70		
G כפר סבא	הרחבת מסחר: הפרויקט בשלב תכנון ורישוי.	5,000	51%	יעודכן בהמשך	26	105 - 115	8 - 8.5		
G כפר סבא	מגדל משרדים: תב"ע מאושרת למגדל משרדים. הפרויקט בשלב תכנון ראשוני והחברה בוחנת שינוי ייעוד למגורים להשכרה.	27,100	51%	יעודכן בהמשך	19	344 - 364	27 - 29		
Market Place Boston	תכנית להוספת 11,000 מ"ר כ- 7 קומות שטחי משרדים מעל הנכס הקיים בן 3 הקומות	11,000	65%	2024	-	346	37		
Promenada Warsaw	הרחבת הקניון הקיים והוספת כ- 13,000 מ"ר שטחי מסחר וכ- 8,000 מ"ר שטחי משרדים	מסחר 13,000 משרדים 8,000	100%	Q4-24	127	419	27		
		סה"כ 100%		371		1,996 - 2,071	182 - 191		
		סה"כ חלק החברה		331		1,613 - 1,673	144 - 152		

פרוייקטי מגורים להשכרה		תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של גזית גלוב	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן (100%) ליום 30.12.2021	עלות משוערת להשלמה (100%, מ' ש"ח)	NOI שנתי צפוי (100% מש"ח)	תכנית	הפרוייקט
21	324	529	100%	Q2-25	30,670	324	21	הקמת 4 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפני תוספת זכויות/ הקלות שבט) לשכירות ארוכת טווח של כ- 20 שנים	תל השומר דירה להשכיר
40	631	104	100%	2025	40,000	631	40	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 48 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרוייקט.	בריקל, מיאמי
25	373	109	100%	200 יח' - Q4-23 460 יח' - Q3-24 1,200 יח' - 2027	63,000	373	25	פרוייקט דיור להשכרה, בצמוד לקניון הקיים אטריום פרומנדה. הפרוייקט יבנה על חלקת קרקע בבעלות החברה בשטח של כ- 9,300 מ"ר.	Promenada Warsaw
7	28	106	100%	Q4-22	15,970	28	7	פרוייקט דיור להשכרה הכולל כ- 541 יחידות דיור, בחלקה המערבי של העיר וורשה ברובע Wtochy.	Rubikon Warsaw
4	7	46	100%	Q3-22	4,676	7	4	פרוייקט דיור להשכרה הכולל כ- 109 יחידות דיור, בחלקה הצפון מערבי של העיר קראקוב ברובע Krowodrza.	Raławicka Krakow
96	1,363	894	100%	סה"כ		1,363	96		

הנתונים לעיל כוללים מידע אודות פרויקטים בתכנון והקמה (לרבות תוספת שטח צפויה, לוחות זמנים להשלמה, עלויות השלמה ו- NOI שנתי צפוי) המהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. נתונים כאמור מבוססים על הערכות החברה נכון למועד זה ועלולים להשתנות בעתיד.

3) השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה

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 מסוימת על שיעור התפוסה בנכסים, גובה דמי השכירות ויכולתה של הקבוצה לשמר ולהגדיל את הכנסותיה לאורך זמן כמו גם על היקף ופוטנציאל ההשקעות, הפיתוח ומימוש הכנסים.

לפרטים בדבר נתונים מאקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת, ראה פרק תיאור עסקי החברה במסגרת תיאור כל אחד ממגזרי הפעילות השונים.

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

ATR	CTY	גזית גלוב <sup>1</sup>	סוכנות הדירוג
Baa3	Baa3/ Stable	<sup>2,3</sup> ilAa3	Moody's
-	BBB-/ Stable	<sup>2</sup> ilA+/ Stable	S&P
BB/ Stable	BBB-/ Stable	-	Fitch

<sup>1</sup> לחברה דירוג מנפיק לזמן קצר של "P-1, ilA-1" על ידי מידרוג ו-S&P Maalot בהתאמה.

<sup>2</sup> אגרות חוב (סדרה טו') של החברה, המובטחת בשעבוד, מדורגות על ידי על ידי מידרוג ו-S&P Maalot ברמת דירוג ilAa2- ו-ilAa-, בהתאמה.

<sup>3</sup> בעקבות השלמת רכישת מניות המיעוט ב-ATR, ולעליית המינוף בעקבותיה, הכניסה חברת הדירוג את דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות. כמו כן, חברת הדירוג Moody's הכניסה את דירוג ATR למעקב עם השלכות שליליות.

3.2 **אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח**

- א. לפרטים בדבר השלמת רכישת מניות המיעוט ב- ATR בדרך של מיזוג, ראה באור 5'ג8 לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר רכישת כ- 20.4 מיליון מניות ATR בהיקף של כ- 55.6 מיליון אירו, על ידי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, ראה באור 3'ג8 לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר השלמת גיוס חוב בברזיל בהיקף של כ- 650 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 405 מיליון ש"ח), ראה סעיף 9.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד.
- ד. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי ATR בהיקף של 300 מיליון אירו, ראה באור 2'ה19 לדוחות הכספיים.
- ה. לפרטים בדבר גיוס חוב היברידי על ידי ATR בהיקף של כ- 350 מיליון אירו, ראה באור 4'ג8 לדוחות הכספיים.
- ו. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של ATR בהיקף של כ- 78 מיליון אירו, ראה באור 3'ה19 לדוחות הכספיים.
- ז. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי CTY בהיקף של 350 מיליון אירו, ראה באור 2'ד19 לדוחות הכספיים.
- ח. לפרטים בדבר גיוס חוב היברידי על ידי CTY בהיקף של כ- 350 מיליון אירו, ראה באור 4'ד8 לדוחות הכספיים.
- ט. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של CTY בהיקף של כ- 95 מיליון אירו, ראה באור 3'ד19 לדוחות הכספיים.
- י. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה טז') על ידי החברה המובטחות במניות ATR בהיקף של כ- 447 מיליון ש"ח והרחבתה בהיקף של כ- 333 מיליון ש"ח נוספים יחד עם הרחבת אגרות חוב (סדרה יד') בהיקף של כ- 247 מיליון ש"ח, ראה באורים 1'ג19 ו-3'ג19 לדוחות הכספיים.

3.3 **מדיניות חלוקת דיבידנד**

בהתאם למדיניות החברה, מודיעה החברה מידי שנה על הדיבידנד השנתי הצפוי. 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 שהוכרז במועד אישור הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2021 (ובסך הכל חלוקת דיבידנד בגין חמישה רבעונים רצופים). בחודש מרס 2022 אישר הדירקטוריון כי הדיבידנד הרבעוני הצפוי לשנת 2022

יעמוד על 0.32 ש"ח למניה (1.28 ש"ח לשנה, לעומת דיבידנד בסך 1.20 ש"ח למניה שחולק בשנת 2021). 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 ולתוצאות פעילותה.

3.4. מצב כספי

נכסים שוטפים

יתרת הנכסים השוטפים ליום 31 בדצמבר 2021 הינה כ- 5.6 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.3 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הגידול ביתרת הנכסים השוטפים נובע מגידול במזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים כתוצאה מתקבולים בגין הנפקת חוב היברידי ב- ATR ו-CTY בסוף הרבעון השני השנה. הגידול האמור קוזז מקיטון בסעיף נכסים מוחזקים למכירה אשר נמכרו בתקופת הדוח.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה לכ- 1.5 מיליארד ש"ח לעומת כ- 1.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני כוללת את יתרת השקעות בספרי ATR, CTY, Gazit Horizons ו- Gazit Canada בנדל"ן להשקעה באמצעות עסקאות משותפות.

נגזרים פיננסיים לא שוטפים

יתרת הנגזרים הפיננסיים נובעת בעיקר מעסקאות במט"ח מסוג SWAP, שבוצעו במסגרת מדיניות הקבוצה לשמור על מתאם גבוה ככל האפשר בין המטבע בו נרכשים נכסיה לבין המטבע בו נלקחות ההתחייבויות בגין רכישתם (על בסיס איחוד יחסי), ומוצגת בשווי הוגן (ראה גם סעיף 4 להלן). יתרת הנגזרים הפיננסיים מוצגת בניכוי סכומים שנתקבלו במסגרת הסכמי CSA (Credit Support Annex) שנחתמו עם חלק מהבנקים הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת החלף בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה היתרה כאמור בכ- 200 מיליון ש"ח לעומת כ- 359 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.

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 2021 הסתכמה בכ- 33.2 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 35.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הקיטון ביתרות אלו בתקופת הדוח נובע בעיקר ממכירת נדל"ן להשקעה שאינו בליבת העסקים של החברה בתמורה של כ- 1.5 מיליארד ש"ח ומהשינוי בשערי חליפין (בעיקר האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח) בסך נטו של כ- 1.1 מיליארד ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרכישת נכסים מניבים, פיתוח נכסים חדשים ושיפוץ נכסים קיימים בעלות כוללת של כ- 2.0 מיליארד ש"ח ומהתאמות בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ- 621 מיליון 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 2021	5.4	6.8	6.4	7.2	4.6
31 בדצמבר 2020	5.6	6.8	6.5	6.8	4.6



נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 31 בדצמבר 2021 הינה כ- 512 מיליון ש"ח לעומת כ- 602 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים כוללת מוניטין המיוחס לנכסים בנורבגיה המוחזקים על ידי CTY בסך של כ- 512 מיליון ש"ח.

התחייבויות שוטפות

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2021 הינה כ- 3.1 מיליארד ש"ח בדומה לכ- 3.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. היתרה כוללת בעיקר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך בסכום של כ- 2.0 מיליארד ש"ח בדומה לכ- 2.0 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.

התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה בכ- 24.4 מיליארד ש"ח לעומת כ- 24.8 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הקיטון בהתחייבויות הלא שוטפות נובע בעיקר מקיטון בהתחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים וכן מהשינוי בשערי החליפין (בעיקר האירו לעומת הש"ח).

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם בכ- 5,307 מיליון ש"ח לעומת כ- 5,562 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הקיטון נובע מקיטון בסעיף קרנות הון בסך של כ- 720 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ) ומדיבידנד שהוכרז בסך של כ- 181 מיליון ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרווח המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ- 646 מיליון ש"ח.

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם בכ- 35.0 ש"ח למניה לעומת כ- 36.8 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2020, וזאת לאחר חלוקת דיבידנד של 1.20 ש"ח למניה בתקופת הדוח.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה בכ- 8.2 מיליארד ש"ח לעומת כ- 7.0 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. היתרה כוללת בעיקר את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של CTY בשיעור של כ- 47.9% מהונה של CTY וכן את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של ATR בשיעור של כ- 25.2% מהונה של ATR. הגידול ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב היברידיים על ידי CTY ו-ATR בהיקף של כ- 2.7 מיליארד ש"ח. הגידול האמור קוזז מחלקם של בעלי המניות האחרים בדיבידנדים שחילקו החברות המאוחדות בסך של כ- 0.3 מיליארד ש"ח, מרכישת מניות חברות הקבוצה מהזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 0.6 מיליארד ש"ח ומהפסד כולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 0.5 מיליארד ש"ח.

3.5. תוצאות הפעילות

א. להלן תוצאות הפעילות לשנים 2019-2021:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מיליוני ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
2,752	2,406	2,296	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
777	760	714	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,975	1,646	1,582	הכנסה תפעולית, נטו
164	(1,534)	621	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(360)	(352)	(342)	הוצאות הנהלה וכלליות
35	18	16	הכנסות אחרות
(413)	(36)	(58)	הוצאות אחרות
37	(78)	41	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
1,438	(336)	1,860	רווח (הפסד) תפעולי
(1,118)	(806)	(1,017)	הוצאות מימון
963	109	886	הכנסות מימון
1,283	(1,033)	1,729	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
467	(147)	690	מסים על הכנסה (הטבת מס)
816	(886)	1,039	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
655	(653)	646	בעלי מניות החברה
161	(233)	393	זכויות שאינן מקנות שליטה
816	(886)	1,039	
3.52	(3.91)	4.26	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
3.50	(3.92)	4.25	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
			סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

להלן דוח על הרווח הכולל לשנים 2019-2021:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מיליוני ש"ח			
816	(886)	1,039	רווח נקי (הפסד)
			הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס) *:
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
			רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(39)	(74)	27	
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>
			התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני
(2,055)	(1,175)	(1,862)	
(45)	(41)	57	
73	-	-	
(2,066)	(1,290)	(1,778)	סה"כ הפסד כולל אחר
(1,250)	(2,176)	(739)	סה"כ הפסד כולל
			מיוחס ל:
			בעלי מניות החברה
(653)	(1,974)	(222)	
(597)	(202)	(517)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,250)	(2,176)	(739)	

## ב. ניתוח תוצאות הפעילות לשנת 2021

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח קטנו בכ- 1.8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מההגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן החברה פועלת בעקבות מגיפת הקורונה וממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים.

ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח קטנו בכ- 4.6% לכ- 2,296 מיליון ש"ח, לעומת כ- 2,406 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 714 מיליון ש"ח המהווים כ- 31.1% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ- 760 מיליון ש"ח המהווים כ- 31.6% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות הפעלת הנכסים להשכרה ואחרות נובע מצמצום הוצאות ניהול הנכסים ומהסיבות המתוארת בסעיף הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו בתקופת הדוח קטנה בכ- 0.9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהכנסה תפעולית נטו נובע בעיקר מההגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן הקבוצה פועלת בעקבות מגיפת הקורונה וממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים.

ההכנסה התפעולית נטו בתקופת הדוח קטנה בכ- 3.9% לכ- 1,582 מיליון ש"ח (כ- 68.9% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 1,646 מיליון ש"ח (כ- 68.4% מסך ההכנסות מהשכרה) בתקופה המקבילה אשתקד.

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתוקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירה הקבוצה בתקופת הדוח ברווח מעלייה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום ברוטו בסך של כ- 621 מיליון ש"ח, לעומת ירידת ערך בסך של כ- 1,534 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2021 הסתכמו בכ- 342 מיליון ש"ח (כ- 14.9% מסך ההכנסות), לעומת כ- 352 מיליון ש"ח (בשנת 2020 כ- 14.6% מסך ההכנסות).

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 2021 הסתכמו בכ- 68 מיליון ש"ח לעומת כ- 61 מיליון ש"ח בשנת 2020.

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

בשנת 2021 הסתכם הסעיף ברווח של כ- 41 מיליון ש"ח (בשנת 2020 נרשם הפסד של כ- 78 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק החברה ברווחי חברות כלולות, נטו של ATR, CTY, Gazit Horizons וגזית קנדה (Gazit Triplle).

הוצאות מימון

הוצאות המימון בשנת 2021 הסתכמו בכ- 1,017 מיליון ש"ח לעומת כ- 806 מיליון ש"ח בשנת 2020. הגידול בהוצאות המימון בשנת 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות הפרשי הצמדה, בגין חוב הצמוד למדד המחירים לצרכן, אשר הסתכמו בשנת 2021 בסך של כ- 213 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מהפרשי הצמדה למדד בשנת 2020 בסך של כ- 35 מיליון ש"ח. הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו המורחב הינה כ- 3.37% לעומת כ- 3.50% ליום 31 בדצמבר 2020.

הכנסות מימון

הכנסות המימון בשנת 2021 הסתכמו בכ- 886 מיליון ש"ח לעומת כ- 109 מיליון ש"ח בשנת 2020. הכנסות המימון בשנת 2021 כוללות בעיקר רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 581 מיליון ש"ח לעומת רווח משערוך בסך של כ- 36 מיליון ש"ח בשנת 2020, הכנסות מרווח ממימוש ושערוך ניירות ערך ומדיבידנד בסך של כ- 261 מיליון ש"ח (בשנת 2020 הכנסות בסך של כ- 39 מיליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ- 42 מיליון ש"ח (בשנת 2020 הכנסות בסך של כ- 34 מיליון ש"ח).

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים בשנת 2021 הסתכמו בכ- 690 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים בסך של כ- 147 מיליון ש"ח בשנת 2020. הוצאות מסים בשנת 2021 כוללות בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 520 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים 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 2020 הכנסות מסים נדחים נטו בסך של כ- 135 מיליון ש"ח הנובעים מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). בשנת 2021 נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 197 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 89 מיליון ש"ח בשנת 2020. כמו כן, בשנת 2021 נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 27 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 101 מיליון ש"ח בשנת 2020.

ג. להלן תוצאות הפעילות לשנת 2021 על בסיס רבעוני

שנת 2021	רבעון 4 2021	רבעון 3 2021	רבעון 2 2021	רבעון 1 2021	רבעון 4 2020	
מיליוני ש"ח						
2,296	583	571	557	585	603	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
714	206	148	163	197	231	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,582	377	423	394	388	372	הכנסה תפעולית, נטו
621	517	137	(49)	16	(664)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(342)	(87)	(86)	(86)	(83)	(110)	הוצאות הנהלה וכלליות
16	-	-	16	-	6	הכנסות אחרות
(58)	(20)	(1)	(14)	(23)	(2)	הוצאות אחרות
41	26	8	4	3	(18)	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
1,860	813	481	265	301	(416)	רווח (הפסד) תפעולי
(1,017)	(229)	(290)	(310)	(220)	(196)	הוצאות מימון
886	332	203	145	238	251	הכנסות מימון
1,729	916	394	100	319	(361)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
690	421	131	15	123	(56)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
1,039	495	263	85	196	(305)	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:						
646	320	207	(18)	137	(163)	בעלי מניות החברה
393	175	56	103	59	(142)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,039	495	263	85	196	(305)	

להלן הרווח הכולל לשנת 2021 על בסיס רבעוני

שנת 2021	רבעון 4 2021	רבעון 3 2021	רבעון 2 2021	רבעון 1 2021	רבעון 4 2020	
מיליוני ש"ח						
1,039	495	263	85	196	(305)	רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):						
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>						
27	8	7	3	9	1	רווחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>						
(1,862)	(1,017)	(877)	22	10	(5)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
57	14	10	4	29	11	רווחים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(1,778)	(995)	(860)	29	48	7	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר
(739)	(500)	(597)	114	244	(298)	סך הכל רווח (הפסד) כולל
מיוחס ל:						
(222)	(184)	(327)	133	156	(140)	בעלי מניות החברה
(517)	(316)	(270)	(19)	88	(158)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(739)	(500)	(597)	114	244	(298)	

ד. ניתוח תוצאות הפעילות לרבעון הרביעי של שנת 2021

#### הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון גדלו בכ- 5.2% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהשפעות מגיפת הקורונה בין הרבעונים וכן מהשקעות בנכסים בתקופת הדוח. הגידול האמור קוזז ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה בתקופת הדוח. ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ- 3.3% לכ-583 מיליון ש"ח, לעומת כ-603 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

#### הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות ברבעון הסתכמו בכ-206 מיליון ש"ח המהוות כ- 35.3% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ-231 מיליון ש"ח המהוות כ- 38.3% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות הפעלת הנכסים להשכרה ואחרות נובע מצמצום הוצאות ניהול הנכסים ומהסיבות המתוארת בסעיף הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות.

#### הכנסה תפעולית נטו (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו ברבעון גדלה בכ- 10.6% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הגידול בהכנסה תפעולית נטו נובע בעיקר מהשפעת מגיפת הקורונה בין הרבעונים וכן מהשקעות בנכסים בתקופת הדוח. הגידול האמור קוזז ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה בתקופת הדוח. ההכנסה התפעולית נטו ברבעון גדלה בכ- 1.3% לכ-377 מיליון ש"ח (כ- 64.7% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ-372 מיליון ש"ח (כ- 61.7% מסך ההכנסות מהשכרה) ברבעון המקביל אשתקד.

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתוקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכיר הוועד והחברות המאוחזרות שלה ברבעון ברווח מעלייה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום ברוטו בסך של כ- 517 מיליון ש"ח לעומת ירידת ערך בסך של כ- 664 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

#### הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ- 87 מיליון ש"ח (כ- 14.9% מסך ההכנסות), לעומת כ- 110 מיליון ש"ח (כ- 18.2% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות נובע מהתייעלות בחברות הקבוצה בתקופת הדוח.

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

ברבעון הסתכם הסעיף ברווח של כ- 26 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם הפסד של כ- 18 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של CTY, Gazit Horizons, ATR וגזית קנדה (Gazit Tripllle).



### הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 229 מיליון ש"ח לעומת כ- 196 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מהוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של כ- 42 מיליון ש"ח ברבעון לעומת 1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

### הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 332 מיליון ש"ח לעומת כ- 251 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 269 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הוצאות בסך של כ- 51 מיליון ש"ח), הכנסות מרווח משערוך ומימוש ניירות ערך ומדיבינד בסך של כ- 55 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 187 מיליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ- 9 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 9 מיליון ש"ח).

### מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים ברבעון הסתכמו בכ- 421 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים של כ- 56 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללות בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 321 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח וכן בשל מימוש נכסים (ברבעון המקביל הוצאות הכנסות מסים נדחים נטו בסך של כ- 58 מיליון ש"ח). ברבעון נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 127 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים שוטפים בסך של כ- 11 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון נרשמו הכנסות מסים בנין שנים קודמות בסך של כ- 27 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים בנין שנים קודמות בסך של כ- 103 מיליון 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 2021 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות השקעות לזמן קצר, בכ- 4.3 מיליארד ש"ח. בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה ולחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים<sup>1</sup> לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ- 3.7 מיליארד ש"ח.

סך הכל ליום 31 בדצמבר 2021 לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה עומדים יתרות נזילות וקווי אשראי לזמן ארוך מאושרים<sup>1</sup> לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ- 8.0 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 3.1 מיליארד ש"ח הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 2.3 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה של החברה). כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח לחברה ולחברות הפרטיות שלה (לרבות ATR), יתרת הנזילות וקווי אשראי חתומים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ- 4.5 מיליארד ש"ח.

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

כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ- 22.3 מיליארד ש"ח (כ- 67.1% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה על פי דוחותיה הנפרדים (סולו) של החברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 39 מיליון ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, כמו כן, לחברה (סולו מורחב) תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, ראה סעיף 2.2 להלן. מנגד עומדים לרשות החברה במאוחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים<sup>1</sup> אשר ניתנים לניצול באופן מיידי בסך של כ- 3.7 מיליארד ש"ח וכ- 0.8 מיליארד ש"ח, בהתאמה. בהתאם למדיניות הקבוצה, הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות קווי אשראי מתחדשים ומגייסת הון וחוב ארוך טווח מעת לעת, בהתאם לתנאי השוק. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסולו כאמור וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות היקף הנכסים הלא משועבדים, כמפורט לעיל ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת במאוחד ובסולו המורחב, לרבות תחזית התזרים, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאוחדות שלה.

### 3.7. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם בשנת 2021 בכ- 461 מיליון ש"ח לעומת כ- 397 מיליון ש"ח בשנת 2020. בשנת 2021 החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב היברידיים בסכום נטו של כ- 4,438 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לרכישת נדל"ן להשקעה ופיתוח נכסים חדשים בסכום נטו של כ- 480 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי החברה והחברות המאוחדות שלה בסך של כ- 425 מיליון ש"ח, לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 348 מיליון ש"ח, להשקעות בנכסים פיננסיים בסך נטו של כ- 125 מיליון ש"ח, לרכישת מניות חברות הקבוצה בסך של כ- 443 מיליון ש"ח ולהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות בסך של כ- 88 מיליון ש"ח.

### 3.8. תוכנית רכישה

א. ביום 23 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף תוכנית קודמת), בהיקף של עד 450 מיליון ש"ח ע.ג., ביחס לכל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2023. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. תוכנית זאת מחליפה תוכנית קודמת של החברה, אשר לא נוצלה בתקופת הדוח.

ב. ביום 23 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של מניות החברה, בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 במרס 2023. 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 מחליפה תוכנית קודמת של החברה, אשר לא נוצלה בתקופת הדוח.

## 4. דיווח בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

- 4.1. האחראים בחברה לנושא דיווח וניהול סיכונים 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 סיכונים השוק אליהם חשופה הקבוצה ראה באור 34א' לדוחות הכספיים.
- החברה הגדירה את הסיכונים הבאים כמהותיים: סיכון נזילות, סיכון מטבע, סיכון ריבית ואינפלציה, סיכון שווי הוגן, סיכון אשראי וסיכון מחיר. לפירוט והרחבה ראה בפרק זה וכן בבאור 34א' לדוחות הכספיים. הבקרה וניהול הסיכונים הפיננסיים והתפעוליים מתבצע על בסיס מתודולוגיה אחידה ברמת החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:
- א. סיכונים נזילות: לחברה מדיניות של שמירה על רמת נזילות נאותה בכל עת ובהתאם לצרכי החברה, וזאת על מנת לאפשר ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי פעילותה, גם בעתות של משברים בשוקי ההון והחוב בארץ ובעולם. החברה עוסקת באופן שוטף בניהול תזרים מזומנים וכן מנהלת תחזיות של תזרים המזומנים ותרחישי קיצון, על מנת לזהות סיכונים נזילות אפשריים ולבחון את רגישות החברה לאותם סיכונים. לחברה מדיניות של שמירה על היקף משמעותי של מסגרות אשראי חתומות ומאושרות עם מוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים וחתירה לגיוון מקורות המימון תוך שימת דגש על כניסה לשווקי הון וחוב ברחבי העולם.
- ב. 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 התנודות בשערי המט"ח ביחס לשקל בשנתיים האחרונות, בחודש נובמבר 2021 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע עסקאות הגנה להגדלת חשיפת ההון העצמי לשקל, באופן ששיעור ההון העצמי החשוף לשקל יעמוד על 40% מההון העצמי. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין.
- לפרטים בדבר היקף החשיפה של החברה בעבור כל מטבע פעילות (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח וריאל ברזילאי) אשר בגינה בוצעו עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות ונלקחו הלוואות במטבעות השונים, ובדבר היקף החשיפה שנותר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.
- ג. 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.
- ד. סיכון שווי הוגן: לחברה קיימת חשיפה בגין השינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים אשר משפיעים על הרווח או הפסד ועל ההון העצמי של החברה. מדיניות החברה הינה להיכנס למכשירים פיננסיים נגזרים לשם הגנה בלבד.
- ה. סיכונים אשראי: נכון ליום 31 בדצמבר 2021, שווי ההוגן הכולל של פורטפוליו המכשירים פיננסיים נגזרים של החברה הינו חיובי לטובת החברה, לכן היא חשופה לסיכון שהצד הנגדי לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה. מדיניות החברה הינה לבצע פעילות במכשירים פיננסיים נגזרים עם מוסדות פיננסיים בעלי איתנות פיננסית גבוהה (לפי דירוג האשראי החיצוני). כמו כן מירב הפעילות הינה תחת הסכמי ISDA ו- CSA (Credit Support Annex) אשר במסגרתם קיימת התחשבות שבועית ומעל רף כספי קבוע מראש מועבר מזומן כבטוחה כנגד שווי המכשירים הפיננסיים הנגזרים, וזאת על מנת לצמצם את החשיפה לסיכונים אשראי. ליום 31 בדצמבר 2021, יתרת הפקדות הבנקים לחברה הינה כ- 354 מיליון ש"ח (במטבעות דולר ארה"ב/אירו) המהווים בטוחה.

1. סיכון מחיר: נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים אשר בנין 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 2021 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 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021 תוסף הש"ח כנגד האירו, הדולר האמריקאי, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-10.8%, כ-3.3%, כ-9.9% וכ-3.1%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 31 בדצמבר 2021, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 31 בדצמבר 2021 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, פוחת הש"ח כנגד האירו, הריאל הברזילאי, הדולר האמריקאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-0.8%, כ-15.9%, כ-13.7% וכ-4.9%, בהתאמה. בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 31 בדצמבר 2021 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-2.4%. בנוסף, החל מיום 31 בדצמבר 2021 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-1.2%.

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 2021 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 2021, ליום 31 במרס 2021, ליום 30 ביוני 2021, ליום 30 בספטמבר 2021, ליום 31 בדצמבר 2021 וכן בחודש יוני 2021.

## 5.1. תרומות

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

בשנת 2021 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 2021 הייתה שנת הפעילות האחד עשרה של המיזם. בשנה זו השקיעה החברה כ-1 מיליון 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 גלובל לחקר נדל"ן - החברה הקימה ותומכת במכון מחקר בתחום הנדל"ן שהוקם באוניברסיטת רייכמן. בשנת 2021 סיים המחזור הרביעי של התמחות הנדל"ן בתכנית ה-MBA את לימודיו, המחזור החמישי השלים את שנת הלימודים הראשונה והמחזור השישי החל את לימודיו. בשנה זו קיים המכון שורת אירועים מקוונים והמשיך בפרסום מדד רבעוני למחירי הדירות. החברה התחייבה לתרומה לאוניברסיטת רייכמן עבור מכון גזית-גלובל 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 2021 הסתכמו לכ- 2.5 מיליון 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 2021 מבוססת על סקר סיכונים מחודש ינואר 2021. 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 2021 על ידי המבקר הפנימי:

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

ביקורת בחו"ל וביקורת של תאגידים מוחזקים:

חברות בנות פרטיות – דוחות הביקורת מתייחסים גם לחברות בנות פרטיות של החברה בחו"ל בתקופת הדוח. בשנת 2021 ערך המבקר הפנימי ביקורת על פעילות החברות הפרטיות – 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 תוכנית 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 תכנית 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 2021 בוצעה פעילות ביקורת בהיקף עבודה של כ- 2,255 שעות, על פי החלוקה המוצגת בטבלה שלהלן.

שעות עבודה	
ביקורת פנימית בישראל	כ- 1,380 שעות
ביקורת פנימית בחברות בנות פרטיות של החברה מחוץ לישראל	כ- 875 שעות
סה"כ	כ- 2,255 שעות

היקף שעות עבודת המבקר נקבע על כ- 2,255 שעות בהתאם לנושאי הביקורת שנכללו בתוכנית הביקורת השנתית לשנת 2021, לעומת כ- 1,850 שעות ביקורת פנימית בשנת 2020. נציין כי היקף ההעסקה של המבקר הפנימי הינו גמיש, במובן זה שלאורך שנת 2021, 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 מחוץ לישראל, למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למערכות המידע של התאגידים כאמור, לרבות נתונים כספיים.

דוחות המבקר הפנימי:

- א. בחודש מאי 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "מיזוג מערכת הנהלת חשבונות" בחברה.
- ב. בחודש מאי 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול תזרים מזומנים" בחברה.
- ג. בחודש אוגוסט 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "שכר" בחברה.
- ד. בחודש אוגוסט 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "סקר סיכונים הונאות ומעילות בחטיבת הנדל"ן" בחברה.
- ה. בחודש אוגוסט 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "אבטחת אמצעי תשלום" בחברת Gazit Brasil.
- ו. בחודש אוגוסט 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "גבייה" בחברת Gazit Horizons.

- ז. בחודש נובמבר 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "עסקאות עם בעלי עניין ועסקאות מהותיות" בחברה.
- ח. בחודש נובמבר 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "שימוש במטוס" בחברה.
- ט. בחודש נובמבר 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול פרויקטי פיתוח בחטיבת הנדל"ן" בחברה.
- י. בחודש נובמבר 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול שוטף של נכסים בחטיבת הנדל"ן" בחברה.
- יא. בחודש נובמבר 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "גבייה וטיפול בחובות שוכרים" בחברת Gazit Brasil.
- יב. בחודש ינואר 2022 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול שוטף של נכסים" בחברת Gazit Brasil.
- יג. בחודש ינואר 2022 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול שוטף של נכסים" בחברת Gazit Horizons.
- יד. בחודש ינואר 2022 הגיש המבקר הפנימי דוח בנושא "מעקב פעילות מבקרים פנימיים בקבוצה".
- טו. בחודש ינואר 2022 הגיש המבקר הפנימי דוח בנושא "עדכון סקר סיכוני בקרה" בחברה.
- טז. בחודש ינואר 2022 הגיש המבקר הפנימי דוח בנושא "תיקון ליקויים ומעקבי יישום המלצות".
- ועדת הביקורת דנה בדוחות האמורים לעיל במהלך ישיבותיה בתאריכים 23 במאי 2021, 15 באוגוסט 2021, 14 בנובמבר 2021 ו- 12 בינואר 2022.
- דוחות הביקורת בנושא "אבטחת מידע וסייבר" ו- "מיפוי מוקדי ידע בחטיבת הנדל"ן" בחברה, ודוח הביקורת בנושא "שכר" בחברת Gazit Brasil, אשר עבודת הביקורת בנין בוצעה, בעיקרה, בשנת 2021, הוגשו לחברה והובאו לדין בוועדת הביקורת שהתקיימה ביום 21 במרס 2022.
- 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 בתקופת הדוח הינו כדלקמן:

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
3,081	3,061	שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות
817	771	שכר אחר
<u>3,898</u>	<u>3,832</u>	סה"כ

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

ב. משרד "Ernst & Young" בפילנד (CTY):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
4,409	3,648	שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות
=	1,078	שכר אחר
<u>4,409</u>	<u>4,726</u>	סה"כ

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
194	150	שכר אחר
<u>194</u>	<u>150</u>	סה"כ

ד. משרד "Ernst & Young" בברזיל:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
385	303	שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות
64	119	שכר אחר
<u>449</u>	<u>422</u>	סה"כ

ה. משרד "PWC" פולין (ATR):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
5,371	3,193	שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות
1,435	1,166	שכר אחר
<u>6,832</u>	<u>4,359</u>	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 השלמת המיזוג של חברה בת בבעלותה המלאה של החברה עם ולתוך ATR, ראה באור 5'8 לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר הנפקת הון פרטית לגופים מוסדיים ולנורסטאר החזקות אינק, בעלת השליטה בחברה, בהיקף של כ- 471 מיליון ש"ח, ראה באור 25'ט' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר רכישות אנ"ח ואנ"ח היברידיות של ATR, על ידי החברה, בהיקף של כ- 37 מיליון אירו, ראה באור 137' לדוחות הכספיים.

7. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. ליום 31 בדצמבר 2021 קיימות במחזור 6 סדרות של אגרות חוב שחירות שהנפיקה החברה, כמפורט בטבלה להלן:

בסיס ותנאי הצמדה (קרו-ריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	סוג הריבית ושיעורה	ע.ג. אגרות החוב				מועד הנפקה	התפקה	ע.ג. במועד ההתפקה	ע.ג. אגרות החוב במחזור	ע.ג. אגרות החוב בתוספת הפרשי הצמדה	סך הריבית הצבורה ליום	יתרה בדוחות הכספיים ליום	שווי בורסאי ליום
				31/12/21	31/12/21	31/12/21	31/12/21								
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח								
הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן	משולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר	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.	קבועה 5.35%	1,274.3	1164	15.4	1,143.2	1,077,937	2,653,181	(1)	ספטמבר 2011	אגרות חוב (סדרה יא')			
הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן	משולמת פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר	5 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש יוני 2023 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.	קבועה 4.00%	3,401.2	3044	-	3,004.2	2,939,707	2,957,801	(2)	אוקטובר 2013	אגרות חוב (סדרה יב')			
הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן	משולמת פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר	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 שישי בחודש יוני 2028 בשיעור של 40%.	קבועה 2.78%	1,905.6	1751	-	1,757.1	1,782,900	1,801,110	(3)	פברואר 2018	אגרות חוב (סדרה יג')			
הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן	משולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר	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 27.5%.	קבועה 1.29%	1,275.9	1219	3.9	1,276.0	1,253,540	1,272,890	(4)	ינואר 2020	אגרות חוב (סדרה יד')			
הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן	משולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר	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%.	קבועה 1.08%	367.4	333	0.9	336.2	328,000	328,000	(5)	אוקטובר 2020	אגרות חוב (סדרה טו')			
הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן	משולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר	4 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש מרס 2024 בשיעור של 12.5%, תשלום שני בחודש מרס 2027 בשיעור של 25%, תשלום שלישי בחודש מרס 2028 בשיעור של 20% ותשלום רביעי בחודש מרס 2029 בשיעור של 42.5%.	קבועה 1.25%	820.5	782	2.2	784.0	780,189	780,189	(6)	אוגוסט 2021	אגרות חוב (סדרה טז')			

(1) אגרות חוב (סדרה יא') הונפקו לראשונה בחודש ספטמבר 2011, על פי תשקיף מדף, אז הונפקו כ- 451 מיליון ש"ח ע.ג. בחודש ספטמבר 2011. במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') בחודש ינואר 2012, הונפקו כ- 1.85 מיליון כתבי אופציה (סדרה יא'), הניתנים למימוש עד ליום 29 בפברואר, 2012. עד ליום הפקעה מומשו כ- 1.84 מיליון כתבי אופציה לכ- 221 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא'). במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה יא') בחודש מאי 2012, הונפקו כ- 2.6 מיליון כתבי אופציה (סדרה יא') הניתנים למימוש עד ליום 14 ביוני, 2012. עד ליום הפקעה מומשו 0.6 מיליון כתבי אופציה לכ- 60 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא'). בחודש דצמבר 2012 השלימה החברה הנפקה למשקיעים מוסדיים על דרך של הרחבת סדרה כ- 883 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא'). בחודשים יוני ודצמבר 2013 השלימה החברה הנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה כ-731 מיליון ש"ח ע.ג. וכ- 308 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא'), בהתאמה. בחודש מרס 2020 השלימה החברה הנפקה למשקיעים מוסדיים על דרך של הרחבת סדרה כ- 243 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא').

(2) אגרות החוב (סדרה יב') הונפקו לראשונה בחודש אוקטובר 2013, על פי תשקיף מדף, אז 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.

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

(4) אגרות חוב (סדרה יד') הונפקו לראשונה בחודש ינואר 2020, על פי תשקיף מדף, אז הונפקו 600 מיליון ש"ח ע.ג. בחודשים אפריל 2020 ואוקטובר 2021 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ- 400 מיליון ש"ח ע.ג. וכ- 273 מיליון ש"ח ע.ג., בהתאמה.

(5) אגרות חוב (סדרה טו') הונפקו לראשונה בחודש אוקטובר 2020 על פי תשקיף מדף, אגרות חוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד על נדל"ן בישראל, ראה סעיף [ ] להלן.

(6) אגרות חוב (סדרה טז') הונפקו לראשונה בחודש אוגוסט 2021 על פי תשקיף מדף, אז הונפקו כ- 453 מיליון ש"ח ע.ג. בחודש אוקטובר 2021 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ- 327 מיליון ש"ח ע.ג.

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

דואר אלקטרוני	פקס	כתובת הנאמן	איש קשר אצל הנאמן	נאמן	אגרת חוב (סדרה יא')
ramis@mtrust.co.il	03-6374344	מנחם בנין 48, תל אביב	רמי סבטי	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	אגרת חוב (סדרה יב')
ramis@mtrust.co.il	03-6374344	מנחם בנין 48, תל אביב	רמי סבטי	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	אגרת חוב (סדרה יג')
yossi@rpn.co.il	03-6389222	יד החרוצים 14, תל אביב	יוסי רזניק	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	אגרת חוב (סדרה יד')
ori@slcpa.co.il	03-5613824	ינאל אלון 94, תל אביב	אורי לזר	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	אגרת חוב (סדרה טו')
yossi@rpn.co.il	03-6389222	יד החרוצים 14, תל אביב	יוסי רזניק	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	אגרת חוב (סדרה טז')
yossi@rpn.co.il	03-6389222	יד החרוצים 14, תל אביב	יוסי רזניק	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	

ג. להלן פרטים אודות דירוג אגרות החוב שבמחזור

מועד הנפקה	דרוג S&P Maalot בסמוך למועד הנפקה	דרוג S&P Maalot במסומך למועד הנפקה	דרוג S&P Maalot למועד אישור הדוח התקופתי (*)	דרוג מידרוג למועד אישור הדוח התקופתי (*)	תאריך ואסמכתא של הדוח המייד אודות הדירוג העדכני של מידרוג (**)	תאריך ואסמכתא של הדוח המייד אודות הדירוג העדכני של מידרוג (**)
2006	AA	Aa2	A+/ Stable	Aa3/Watch Negative	20/01/2022	25/01/2022
ספטמבר 2006	AA	Aa2	A+/ Stable	Aa3/Watch Negative	אסמכתא: 2022-01-009844	אסמכתא: 2022-01-011221
2011	A+/ Positive	Aa3	A+/ Stable	Aa3/Watch Negative	20/01/2022	25/01/2022
ספטמבר 2011	A+/ Positive	Aa3	A+/ Stable	Aa3/Watch Negative	אסמכתא: 2022-01-009844	אסמכתא: 2022-01-011221
2013	AA-/ Stable	Aa3	A+/ Stable	Aa3/Watch Negative	20/01/2022	25/01/2022
אוקטובר 2013	AA-/ Stable	Aa3	A+/ Stable	Aa3/Watch Negative	אסמכתא: 2022-01-009844	אסמכתא: 2022-01-011221
2018	AA-/ Stable	Aa3/ Stable	A+/ Stable	Aa3/Watch Negative	20/01/2022	25/01/2022
פברואר 2018	AA-/ Stable	Aa3/ Stable	A+/ Stable	Aa3/Watch Negative	אסמכתא: 2022-01-009844	אסמכתא: 2022-01-011221
2020	AA-/ Stable	Aa3/ Stable	A+/ Stable	Aa3/Watch Negative	20/01/2022	25/01/2022
ינואר 2020	AA-/ Stable	Aa3/ Stable	A+/ Stable	Aa3/Watch Negative	אסמכתא: 2022-01-009844	אסמכתא: 2022-01-011221
2020	AA/ Negative	Aa2/ Negative	A+/ Stable	Aa3/Watch Negative	20/01/2022	25/01/2022
אוקטובר 2020	AA/ Negative	Aa2/ Negative	A+/ Stable	Aa3/Watch Negative	אסמכתא: 2022-01-009844	אסמכתא: 2022-01-011221
2021	AA-/ Watch Negative	Aa3/ Negative	A+/ Stable	Aa3/Watch Negative	20/01/2022	25/01/2022
אוגוסט 2021	AA-/ Watch Negative	Aa3/ Negative	A+/ Stable	Aa3/Watch Negative	אסמכתא: 2022-01-009844	אסמכתא: 2022-01-011221

(\*) 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 מידרוג ו-S&P Maalot ברמת דירוג Aa2. ilAA- בהתאמה.  
 (\*\*\*\*) אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד על מניות ATR שבבעלות חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה.

ד. פרטים בדבר היסטוריית דירוג האשראי

מידרונ		S & P Maalot	
דירונ	תאריך	דירונ	תאריך
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
Aa3 שלילי	27/07/21	AA-/Stable	25/7/19
		AA-/Negative	19/10/20
		AA-/Watch Negative	8/08/21
		A+/Stable	20/01/22

ה. ליום 31 בדצמבר 2021 ובמהלך שנת 2021 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 2021 הינו כ- 478 מיליון ש"ח. הערכות השווי של הנכסים המשועבדים ליום 31 בדצמבר 2021, מצורפות לדוח התקופתי.

לפרטים בדבר זכותה של החברה להנפיק אגרות חוב נוספות מהסדרה וכן להחליף, למכור או לשחרר את הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה טו' בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים, וביניהם עמידה ביחס משוקלל, להגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה טו'), שהינו נמוך או שווה ל-1, ראו כמפורט בסעיפים 5.6 עד 5.9 לשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוקטובר, 2020 (מס' אסמכתא 106162-01-2020), אשר האמור בהם, נכלל להלן על דרך ההפניה.

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', יד' ו-טז').

#### ז. בטוחות לאגרות חוב (סדרה טז')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על חשבון המניות המשועבדות (מניות ATR) וכל זכויות החברה המשועבדות בחשבון המניות המשועבדות. לפרטים אודות הסכם חוב מקביל בין החברה ובין הנאמן וכן אודות הסכם שליטה (Control Agreement) שנחתם בין החברה, הנאמן והקסטודיאן בקשר עם חשבון המניות המשועבדות, וכן לפרטים נוספים אודות הוראות מהותיות משטר הנאמנות לאגרות החוב ראו בבאור 3 לדוחות הכספיים. כמו כן, בשטר הנאמנות כלולים מנגנונים של הוספה, הסרה, מכירה או החלפה של שעבודים ומחיקת המניות המשועבדות ממסחר וכן זכותה של החברה להנפיק אגרות חוב (סדרה טז') נוספות, כמפורט בסעיפים 5.6-5.11 לשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא 068740-01-2021) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים אודות ATR, ראה דוחות כספיים של ATR אשר פורסמו בדוח מידי של החברה ביום 24 בפברואר 2022 (מס' אסמכתא 022438-01-2022) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה וכן סעיף 8 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

ח. סך התחייבויות החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 על פי אגרות חוב (סדרה יד') (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.

ט. ביום 31 במרס 2021 פרעה החברה את אגרות החוב (סדרה ד') במלואן בהתאם למועדי הפרעון של אגרות החוב האמורות.

י. ביום 1 ביולי 2021, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA-', עם אופק דירוג שלילי, וכן אישרה את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA' עם אופק דירוג שלילי.

בעקבות השלמת רכישת מניות המיעוט ב-ATR, כמתואר בבאור ג'8 לדוחות הכספיים והעלייה בשיעור המינוף בעקבותיה, ביום 20 בינואר 2022, הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'ilA+', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד לרמת דירוג 'ilAA-' עם אופק דירוג יציב.

- יא. ביום 27 ביולי 2021, אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa3.il', עם אופק דירוג שלילי, וכן אישרה את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa2.il' עם אופק דירוג שלילי. בעקבות השלמת רכישת מניות המיעוט ב-ATR, כמתואר ב**באור** [ ] לדוחות הכספיים והעלייה בשיעור המינוף בעקבותיה, ביום 25 בינואר 2022, חברת הדירוג מידרוג הציבה תחת בחינה עם השלכות שליליות את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה.
- יב. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה טז') המובטחת בשעבוד על מניות ATR והרחבתה יחד עם הרחבת אגרות חוב (סדרה יד'), ראה באורים 19'1 ו-19'3 לדוחות הכספיים.
- יג. להלן ההתניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב (סדרות יא', יב', יג', יד', טו' ו-טז') של החברה:

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 31 בדצמבר 2021
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני דולר)	יא' - גבוה מ- 500, במשך 4 רבעונים רצופים יב' - גבוה מ- 650, במשך 3 רבעונים רצופים יג' - גבוה מ- 800, במשך 3 רבעונים רצופים יד', טו' ו-טז' - גבוה מ- 850, במשך 3 רבעונים רצופים	1,706
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) במשך רבעון אחד (מליוני דולר)	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400 טז' - גבוה מ- 450	1,706
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד בצירוף	יא' ו-יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75%	53.6% <sup>1</sup>
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יא', יב' ו-יג' - "BBB-/Baa3'il"	'ilAa3'/'ilA+' <sup>1</sup>
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יד', טו', טז' - נמוך מ- 75%	53.3%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יד', טו' - "BBB-/Baa3'il"	'ilAa3'/'ilA+' <sup>1</sup>

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לכל אגרות החוב הקיימות במחזור.

23 במרס, 2022

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 2021

להלן פרטים בדבר היקף החשיפה של החברה לכל מטבע אליו היא חשופה (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח והריאל הברזילאי) אשר בניגו בוצעו עסקאות החלף מטבע, ובדבר היקף החשיפה שנתר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום 31 בדצמבר 2021. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת התחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים<sup>(1)</sup>) ואת שיעור מסך נכסי החברה ומסך התחייבויותיה, בהתאמה, על בסיס איחוד יחסי<sup>(2)</sup>, ואת סך ההתאמות הפינסיות 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.

הנתונים מוצגים במיליונים	ש"ח	דולר ארה"ב	אירו	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	4,769	1,085	4,251	135	4,325	-
מצבת נכסים בש"ח	4,769	3,373	14,962	331	2,410	25,845
% מסך הנכסים	19	13	58	1	9	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	10,530	654	2,085	83	722	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	(6,757)	(563)	1,648	60	2,652	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	3,773	91	3,733	143	3,374	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף	3,773	283	13,140	349	1,880	19,425
% ההתחייבויות	19	1	68	2	10	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	996	994	518	(8)	951	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח <sup>3</sup>	996	3,090	1,822	(18)	530	6,420
% מסך ההון העצמי	16	48	28	-	8	100

1 על פי שערי חליפין ליום 31 בדצמבר 2021.

2 הצגת מאזן החברה באיחוד יחסי אינה מבוצעת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אלא בהתאם לשיעורי ההחזקה 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 לאגרות החוב (סדרה טו')

G סביון

א.

הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר 2021	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס- 100%)
G סביון	שם הנכס
במקרקעין הידועים כגוש 6691 חלקות 55 ו-63 וכן גוש 6722 חלק מחלקה 147 המצויים ברחוב השיקמה 1, סביון.	מיקום הנכס
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.	שטח הנכס – פיצול לפי שימושים(מ"ר)
מוחזק 100% על ידי החברה בע"מ <sup>23</sup>	מבנה ההחזקה בנכס
100%	חלק התאניד האפקטיבי בנכס
-	שמות השותפים בנכס:
הסכם מכר מיום 21.8.2018 שנחתם בין ג'י ישראל לבין סביון משרדים וסופר גדול סביון. זכויות החברה במתחם כאמור הועברו אליה במסגרת המיזוג הסטוטורי מיום 20.4.2021.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
כמפורט מטה ביחס למצב רישום הזכויות המשפטיות.	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
כ- 4,000 מ"ר שטח עיקרי לשימושי מסחר ומשרדים. כמו כן, ניתן לקבל בהקלה שטח של כ- 1,800 מ"ר עיקרי. התקבל היתר בניה לניצול כ-4,000 מ"ר עיקרי מתוך השטח הנ"ל.	
שווי הוגן	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

<sup>23</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. כמו כן, יובהר כי ביום 20.4.2021 ג'י ישראל (שהיתה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה) מוזנה עם ולתוך החברה בע"מ מיזוג סטוטורי. נכון למועד זה טרם הושלמה העברת הזכויות על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.

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.

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. לטובת ג' ישראל רשומות משכנתאות מדרגה שניה 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.

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. לטובת ג' ישראל רשומות משכנתאות מדרגה שניה 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.

החברה הינה הבעלים של מלוא הזכויות החוזיות, לרבות הזכות להירשם כחוכרת, מכוח הסכם מכר מיום 21.8.2018 שנחתם בין ג' ישראל לבין סביון - משרדים ומסחר, שותפות מוגבלת 550259816 ("סביון משרדים") ולבין סופר גדול סביון, שותפות מוגבלת 550259808 ("סופר גדול") במסגרתו רכשה ג' ישראל את מלוא זכויות סביון משרדים וסופר גדול במקרקעי G סביון ("הסכם מכר G סביון").

**בחלקות 55 ו-63 בגוש 6691:**

- (1) על זכויות סביון משרדים בחלקות רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ<sup>2</sup>.
- (2) על זכויות סביון משרדים בחלקות רשומה משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת ג' ישראל וכן הערת אזהרה לטובת ג' ישראל, וזאת מכוח הסכם המכר מיום 21.8.2018 שנחתם בין ג' ישראל לבין סביון משרדים וסופר גדול.
- (3) על זכויות החכירה בחלקות קיימת הגבלה בהעברה ובירושא.
- (4) על החלקות רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק.

**בחלקה 147:**

- (1) בחלקה 147 רשומים חוכרים שונים וכן משכנתאות שונות על זכויותיהם שאינם רלבנטיים למסמך זה.
- (2) על זכויות החכירה של סביון משרדים בחלקה 147 קיימת הגבלה בהעברה ובירושא.
- (3) על זכויות סביון משרדים בחלקה 147 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת ג' ישראל וכן רשומה לטובת ג' ישראל הערת אזהרה וזאת מכוח חוזה המכר.
- (4) על זכויות החכירה של סופר גדול בחלקה 147 קיימת הגבלה בהעברה ובירושא.
- (5) על זכויות סופר גדול בחלקה 147 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.
- (6) על זכויות סופר גדול בחלקה 147 רשומה משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת ג' ישראל וכן רשומה לטובת ג' ישראל הערת אזהרה, וזאת מכוח חוזה המכר.
- (7) רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק.

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: "מקרקעי הדואר"). מקרקעי הדואר אינם נכללים בהגדרת G סביון ומשכר מהווים חלק מהנכס.

ראו פירוט להלן של השעבוד הרשום על זכויות החברה בנכס כאמור.

<sup>2</sup> רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ משמש כנאמן לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה, המובטחות בשעבוד על חלק מנכסי החברה.

ב. נתונים עיקריים

נתונים (לפי 100%)		שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	שוי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח): חלק מניב
בתאריך רכישת הנכס		76,575	74,100	77,340	
שוי הוגן עתודת קרקע בסוף תקופה (באלפי ש"ח)		1 <sup>42,225</sup>	46,000	67,340	
117,150	עלות רכישה (באלפי ש"ח) (כולל מגרש סמוך וזכויות בנייה)	118,800	120,100	144,680	סה"כ שוי הוגן (באלפי ש"ח)
21 באוגוסט 2018	מועד הרכישה	1,725	(3,206)	(313)	רווחי (הפסדי) שערור - בנטרול הפחתה של מס רכישה ששולם (באלפי ש"ח)
		100%	98.5%	94.3%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
		3,265	3,217	3,071	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		5,604	5,482	6,239	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		126	125	129	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		126	104	-	דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		4,834	4,055	4,468	NOI (באלפי ש"ח)
		4,834	4,473	4,497	NOI מותאם <sup>2</sup> (באלפי ש"ח)
		6.3%	5.5%	5.8%	שיעור תשואה בפועל - חלק מניב (%)
		6.3%	6.0%	5.8%	שיעור תשואה מותאם - חלק מניב (%)
		31	31	28	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		-	-	-	פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע <sup>3</sup>

<sup>1</sup> שוי מגרש צמוד, קרקע פנויה ועלויות פיתוח שהונו ללא זכויות בניה קיימות, כמתואר בשמאור.

<sup>2</sup> כולל בין היתר, נטרול הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020 ו-2021.

<sup>3</sup> לחברה אין מידע לגבי נתוני פדיון ופדיון למ"ר.

ב. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	הנתונים לפי 100%
אלפי ש"ח			
הכנסות:			
4,941	4,841	4,739	מדמי שכירות – קבועות
663	641	608	מדמי ניהול
-	-	892	מדמי שכירות- משתנות
5,604	5,482	6,239	סה"כ הכנסות
עלויות:			
770	1,427	1,771	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה <sup>1</sup>
770	1,427	1,771	סה"כ עלויות:
4,834	4,055	4,468	:NOI

ג. שוכרים עיקריים בנכס

שיווק משטח הנכס המשוך (לשוכר %)	האם שוכר עוגן?	האם אחראי לעשרים או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
10%	כן	לא	משרד	1.3/5	5	צמוד למדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית	-
12%	כן	לא	מרכול	1.5/3	-	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-

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

לשנת 2022	לשנת 2023	לשנת 2024	לשנת 2025	לשנת 2026 ואילך
4,556	1,817	891	789	1,094
אלפי ש"ח				
-	-	-	-	-
מרכיבים קבועים				
מרכיבים משתנים (אומדן)				
4,556	1,817	891	789	1,094
סה"כ				

ה. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

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.	מהות ההשבחה
כ- 4,000 מ"ר עיקרי וכ- 1,600 מ"ר שירות.	השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר)
בחודש יולי 2020 התקבל היתר בניה לפיתוח השטח והקמת מגרש החניה. בחודש יולי 2020 התקבל היתר בניה לפיתוח השטח והקמת מגרש החניה. בחודש יוני 2021 התקבל היתר בניה לתוספת שטחי מסחר ומשרדים בשטח כ-4,000 מ"ר עיקרי וכ- 1,600 מ"ר שרות.	מצב סטטוטורי
56 <sup>1</sup>	תקציב הקמה (במיליוני ש"ח) כולל (ללא עלות קרקע)
18%	שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים
8.5	תוספת צפויה ל-NOI (המונחים שנתיים) (במיליוני ש"ח)
בבניה	סטטוס ביצוע
2023, בכפוף לסיום ההליכים מול רשות מקרקעי ישראל	תאריך צפוי להשלמה

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.

<sup>1</sup> ליום 31.12.2021, הושקעו מתוכו 26.6 מיליון ש"ח.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

1.

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום	פירוט	סוג
31.12.2021 (במיליוני ש"ח)		
	על זכויות החכירה של סביון משרדים במקרקעין, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.	הגבלה בהעברה ובירושה
	על זכויות החכירה של סופר גדול במקרקעין, קיימת הגבלה בהעברה.	הגבלה בהעברה
	על זכויות סביון משרדים במקרקעין רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום
	על זכויות סופר גדול במקרקעין רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום
	על זכויות סביון משרדים במקרקעין רשומה משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	משכנתא מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום
	על זכויות סופר גדול במקרקעין רשומה משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת ג'י ישראל.	משכנתא מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום
	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד קבוע מספר 95 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 19.11.2020 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד מספר 95)	שעבוד מדרגה ראשונה
	על זכויות החכירה של סביון משרדים במקרקעין, רשומות הערות אזהרה לטובת ג'י ישראל.	הערות אזהרה
	על זכויות החכירה של סופר גדול במקרקעין רשומה הערת אזהרה לטובת ג'י ישראל.	הערות אזהרה

ז. פרטים אודות הערכת שווי

31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	
118,800	120,100	144,680	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 <sup>1</sup>
31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	הערכה בנישוח היוון תזרימי המזומנים (Income Approach)
שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) - כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה	3,265	3,241	3,258	שיעור תפוסה בשנה 1 + (%)
	100%	94%	93%	שיעור תפוסה בשנה 2 + (%)
	100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)
דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח	126.5	129.4	130.8	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
	127.1	129.8	129.0	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
	127.1	129.8	129.0	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
	6.5%	6.5%	6.3%	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)
	5,036	4,911	4,939	NOI מייצג

שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוח רגישות לשווי
הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	שיעורי תפוסה
(4,615)	(4,615)	(4,762)	ירידה של 5%
(2,870)	(2,798)	(2,992)	עליה של 0.25%
3,099	3,022	(3,240)	ירידה של 0.25%
3,832	3,883	4,003	עליה של 5%
(3,832)	(3,883)	(4,003)	ירידה של 5%

<sup>1</sup> השיפוי למעריך השווי הינו בגין חבות כספית שתוטל עליו בקשר עם הערכות השווי, למעט במקרה של רשלנות /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 החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאות חוות הדעת.

G רוטשילד

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר 2021		נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 51%)
שם הנכס	G רוטשילד.	
מיקום הנכס	המקרקעין הידועים כגוש 3934 חלקה 243 וכן חלקים מחלקות 242 ו-244 המצויים ברחוב רוטשילד 45, בראשון לציון.	
שטח הנכס - פיצול לפי שימושים(מ"ר)	שטח בנוי של כ- 32,100 מ"ר, הכולל ארבע קומות מסחר, מעליהן שישה מפלסי חניה וארבע קומות המיועדות למשרדים.	
מבנה ההחזקה בנכס	מוחזק 51% על ידי החברה <sup>1</sup>	
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס	51%	
שמות השותפים בנכס:	ריט 1 בע"מ (ח.צ. 513821488).	
תאריך רכישת הנכס	זכויות ג' ישראל ב-G רוטשילד נרכשו במסגרת הסכם הקצאת מניות מיום 1.6.2005 והן הועברו לחברה במסגרת המיזוג הסטטוטורי מיום 20.4.2021	
פירוט זכויות משפטיות בנכס	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.	
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	זכויות בנייה לא מנוצלות בהיקף של כ- 1,200 מ"ר עיקרי בשימושי מסחר ומשרדים.	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן	

מצב רישום זכויות משפטיות:

זכויות הבעלות בחלקה 243 בגוש 3934 רשומות במושע על ג' ישראל (51/100 חלקים בלתי מסוימים) ועל שם ריט 1 בע"מ (49/100 חלקים בלתי מסוימים).

זכויות הבעלות במקרקעין בחלקות 242 ו-244 בגוש 3934 רשומות בשלמות על שם עיריית ראשון לציון. ביום 1.12.2020 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הבעלות של ג' ישראל בחלקה 243 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ לפי שטר מס' 50868/2020/1.

51% מזכויות החכירה בחלקים מחלקות 242 ו-244 בגוש 3934. נכון למועד זה, ג' 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 ג' ישראל בחלקים מחלקות 242 ו-244 בגוש 3934, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה וכן רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת העדה 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 ראשון לציון מתאריך 25.1.98. ביום 7.3.2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החכירה של ג' ישראל בחלקות 242 ו-244 לפי שטר מס' 11931/2021/1.

בסעיף ז' להלן מופיע פירוט של המשכנתא והשעבודים הרשומים על זכויות החברה בנכס כאמור.

<sup>1</sup> יובהר כי ביום 20.4.2021 ג' ישראל מוזגה עם ולתוך החברה במיזוג סטטוטורי. נכון למועד זה טרם הושלמה העברת הזכויות על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.



ב. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 51%)	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	228,652	216,635	238,420	
שווי הוגן זכויות בניה (באלפי ש"ח)	6,497	8,750	6,000	
סה"כ שווי הוגן (באלפי ש"ח)	235,149	225,385	244,420	117,150
רווחי (הפסדי) שערור (באלפי ש"ח) - חלק החברה	933	(13,230)	(11,740)	מועד הרכישה 1 ביוני 2005
שיעור תפוסה ממוצע (%)	96.4%	97.5%	97.8%	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	12,722	12,669	12,594	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	18,900	22,496	23,979	
דמי שכירות ממוצעים בפועל למטר (לחודש) (ש"ח)	89	96	108	
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח) <sup>1</sup>	89	100	169	
NOI (באלפי ש"ח)	8,410	12,714	14,215	
NOI מותאם (באלפי ש"ח)	10,018	13,160	14,928	
שיעור תשואה בפועל (%)	3.7%	5.3%	5.7%	
שיעור תשואה מותאם (%) <sup>2</sup>	4.4%	5.5%	6.0%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	87	83	90	
פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע <sup>3</sup>	1,414	1,989	1,410	

<sup>1</sup> הנ"ל מתייחס לשטחים שהושכרו, הן למסחר והן למשרדים בנכס.

<sup>2</sup> כולל נטרול בין היתר הוצאות חומ"ס בין חובות השוכרים משנת 2020 ו-2021.

<sup>3</sup> המידע אודות פדיון השוכרים בנכס הינו מידע חלקי המתייחס לשוכרים מסויימים אשר דיווחו לחברה על הפדיון החודשי שלהם ומהווים כ-39% מהשטחים בנכס, ואינו כולל את פדיון השוכרים במהלך תקופת הסגר בהם מרבית בתי העסק היו סגורים בהוראת הממשלה.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	הנתונים לפי 100%
אלפי ש"ח			
הכנסות:			
14,559	11,195	12,050	מדמי שכירות – קבועות
6,355	5,487	5,368	מדמי ניהול
1,582	1,220	1,482	מדמי שכירות- משתנות
22,496	17,902	18,900	סה"כ הכנסות
עלויות:			
9,782	10,743	10,490	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה <sup>1</sup>
9,782	10,743	10,490	סה"כ עלויות:
12,714	7,159	8,410	NOI:

1 כולל בין היתר הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020 ו-2021.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	האם שוכר עוגן?	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
5%	כן	לא	מרכול	4.5/5	15	צמוד למדד המחירים לצרכן	פיקדון	-
11%	כן	לא	ספורט וכושר	8.8/12	5	צמוד למדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית	-
5%	כן	לא	פארם	8/12.4	10	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-

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

לשנת 2022	לשנת 2023	לשנת 2024	לשנת 2025	לשנת 2026 ואילך
אלפי ש"ח				
11,897	8,471	7,176	5,981	16,079
1,210	1,605	4,602	1,577	5,633
13,107	10,077	8,777	7,558	21,712

**השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

1.

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2021 (במיליוני ש"ח)
שעבוד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד קבוע מספר 70 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 4.1.2010 לטובת ריט 1 בע"מ ("ריט 1") בקשר לרכישת זכויותיה של ריט 1 ב G -רוטשילד (הכל כמפורט בשעבוד 70)	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 243 בגוש 3934 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות ג' ישראל לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ לפי שטר מספר 50868/2020/1 מיום 1.12.2020	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקות 242 ו-244 בגוש 3934 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות ג' ישראל לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ לפי שטר מספר 11931/2021/1 מיום 7.3.2021	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד קבוע מספר 96 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 1.12.2020 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד מספר 96)	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד קבוע מספר 102 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 7.3.2021 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד מספר 102)	ללא הגבלה בסכום
הגבלה בהעברה ובירושה	על זכויות החכירה של ג' ישראל בחלקות 242 ו-244 קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.	
תנאי הסכם החכירה	בהתאם להסכם החכירה ג' 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. ביום 28.2.2021 התקבלה הסכמת העירייה לרישום השעבודים לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.	
הסכמת הדואר	יש לקבל את הסכמת חברת הדואר מראש ובכתב לשעבוד, בהתאם להוראות חוזה לשירותי הדואר שנחתם בין דואר ישראל לבין ג' 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 ג' 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 ג' ישראל תבקש למכור את זכויותיה ב G -רוטשילד (ככל שלא מומשה זכות הסירוב הראשונה קודם לכן).	

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2021 (במיליוני ש"ח)	פירוט	סוג
--	-------	-----

מכירה כפויה	נ"י 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 (בחלוקף 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

31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס - 51%)
244,420	225,385	235,149	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>
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
12,954	13,057	13,193	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) - כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה
96%	93%	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 (%)
86.6	82.9	87.0	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
89.0	92.8	88.7	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
99.0	96.8	93.5	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
7.2%	7.2%	7.05%	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)
17,596	16,617	16,551	NOI מייצג

שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוח רגישות לשווי
הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	שיעורי תפוסה
(11,111)	(11,111)	(11,348)	ירידה של 5%
(8,201)	(7,745)	(8,040)	עליה של 0.25%
8,791	8,302	8,631	ירידה של 0.25%
10,689	10,530	10,495	עליה של 5%
(10,689)	(10,530)	(10,495)	ירידה של 5%

כאמור, נכון להיום שיפוף פנים הנכס הסתיים. שיפוף החוץ טרם החל. הפער בין ה-NOI של הנכס בשנה הראשונה מתוך התזרים שבבסיס השמאות (כ-13 מיליון ש"ח) לבין ה-NOI המייצג כפי שמופיע בשומה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 (כ-16.6 מיליון ש"ח) נובע מהרכיבים המפורטים להלן: כ-1 מיליון ש"ח מהסכום נובע מתמחור יחידות ריקות הנכס שטרם נחתמו הסכמי שכירות בניגן או מיחידות המצויות כרגע בעבודות התאמה לקראת אכלוסן (ואשר יש בניגן הסכם שכירות חתום) ואשר אינן מניבות בתקופה הרלוונטית, בשים לב לסיום השיפוף כאמור; הפרש נוסף של כ-1.5 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 בניגן מבוססי פדיון; כ-1.1 מיליון ש"ח הינו בניגן מהלכי התייעלות וחסכון בהוצאות הניהול של הנכס אשר בכוונת החברה לבצע, והגדלת הכנסות הניהול עקב השלמת אכלוס שטחים פנויים, בעיקר לאחר התייצבות הנכס עם תום השיפוף ואשר יתרמו להקטנת הגירעון הניהולי הנוכחי.

**G כוכב הצפון**

**א. הצגת הנכס**

פירוט ליום 31 בדצמבר 2021		נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 100%)
שם הנכס	G כוכב הצפון.	
מיקום הנכס	המקרקעין הידועים כחלקה 28 בגוש 7186 והמצויים ברחוב יערי מאיר 21-19, בשכונת כוכב הצפון, בתל אביב-יפו.	
שטח הנכס – פיצול לפי שימושים(מ"ר)	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 אנפים המחוברים ביניהם על ידי פרגולה היקפית.	
מבנה ההחזקה בנכס	מוחזק 100% על ידי החברה בע"מ <sup>1</sup>	
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס	100%	
שמות השותפים בנכס:	-	
תאריך רכישת הנכס	ג' 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. זכויות החברה במתחם כאמור הועברו אליה במסגרת המיזוג הסטטוטורי מיום 20.4.2021	
פירוט זכויות משפטיות בנכס	ג' ישראל רשומה כחוכרת של חלקה 28 בגוש 7186, למעט בשטח חדר החשמל ושטחי 50 מקומות חניה אשר הוקצו לבעלי הזכויות בחלקה 26, כהגדרתן להלן.	
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	תכנית המתאר של ת"א, תא/5000 מאפשרת הוספת זכויות בכפוף להכנת תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית.	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן	

מצב רישום זכויות משפטיות:	<p>זכויות הבעלות במקרקעין בחלקה 28 בגוש 7186 רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית תל אביב – יפו.</p> <p>ביום 2.12.20 נרשמה ג' ישראל בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של הנכס מכוח חוזה החכירה שנחתם בינה לבין העירייה מיום 20.5.2020 ובד בבד נרשמה על זכויותיה של ג' 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 ג' ישראל לבין חברת חשמל, לפיו החכירה ג' ישראל לחברת החשמל חדר טרנספורמציה (לעיל ולהלן: "חדר החשמל").</p> <p>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.</p> <p>על הזכויות במקרקעין רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור.</p> <p>בסעיף ו' להלן מופיע פירוט של המשכנתא והשעבודים הרשומים על זכויות החברה בנכס כאמור.</p>
---------------------------	---

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

<sup>2</sup> 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 הוחכר בחכירת משנה לחברת יסדה בע"מ. כמו כן, יובהר כי ביום 20.4.2021 ג' ישראל מוזגה עם ולתוך החברה במיזוג סטטוטורי. נכון למועד זה טרם הושלמה העברת הזכויות על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.

**ב. נתונים עיקריים**

נתונים (לפי 100%)		שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ₪)		104,000	103,200	105,200	
רווחי (הפסדי) שערור - בנטרול הפחתה של מס רכישה ששולם (באלפי ש"ח)		664	(4,562)	(5,253)	
שיעור תפוסה ממוצע (%)		90.9%	91.6%	-	עלות רכישה (באלפי ש"ח) (כולל מגרש סמוך וזכויות בנייה)
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)		2,113	2,100	-	מועד הרכישה 18 ביולי 2017
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)		6,504	5,349 <sup>1</sup>	-	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)		222	237	-	
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)		-	267	-	
NOI (באלפי ש"ח)		4,781	3,197 <sup>1</sup>	-	
NOI מותאם <sup>2</sup> (באלפי ש"ח)		4,645	3,790	-	
שיעור תשואה בפועל - חלק מניב (%)		4.6%	3.1%	-	
שיעור תשואה מותאם - חלק מניב (%)		4.5%	3.7%	-	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח		25	24	-	
פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע <sup>3</sup>		3,309	3,144 <sup>4</sup>	-	

<sup>1</sup> המתחם נפתח בתום שנת 2019 ואוכלס בהדרגה במהלך שנת 2020.

<sup>2</sup> כולל בין היתר נטרול הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020 ו-2021.

<sup>3</sup> המידע אודות פדיון השוכרים בנכס הינו מידע חלקי המתייחס לשוכרים מסויימים אשר דיווחו לחברה על הפדיון החודשי שלהם ומהווים כ-42% מהשטח של הנכס, ואינו כולל את פדיון השוכרים במהלך תקופת הסגר בהם מרבית בתי העסק היו סגורים בהוראת הממשלה.

<sup>4</sup> משקף את היקף ההסכמים החתומים. יצוין כי הנכס אוכלס בהדרגה.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

הנתונים לפי 100%	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019
אלפי ש"ח			
הכנסות:			
מדמי שכירות – קבועות	5,406	4,478	-
מדמי ניהול	882	772	-
מדמי שכירות- משתנות	216	99	-
סה"כ הכנסות	6,504	5,349	-
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה <sup>1</sup>	1,723	2,152	-
סה"כ עלויות:	1,723	2,152	-
NOI:	4,781	3,197	-

1 כולל בין היתר הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020 ו-2021.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

שיווק משטח הנכס המשוך (לשוכר %)	האם שוכר עוגן?	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר A 14%	כן	לא	מרכול	2.6/5	19.9	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-
שוכר B 12%	כן	לא	הסעדה	2.8/5	10	צמוד למדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית	-

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

לשנת 2022	לשנת 2023	לשנת 2024	לשנת 2025	לשנת 2026 ואילך
אלפי ש"ח				
5,377	4,481	2,929	236	61
מרכיבים קבועים				
-	-	-	-	-
מרכיבים משתנים (אומדן)				
5,377	4,481	2,929	236	61
סה"כ				

**שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בכנס**

ו.

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2021 (במיליוני ש"ח)
משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום	משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ לפי שטר מס' 55286/2020/3 מיום 2.12.20 על זכויות ג' ישראל בחלקה 28, בגוש 7186.	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד מספר 97 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 2.12.2020 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד מספר 97)	ללא הגבלה בסכום
הערת אזהרה לטובת חברת חשמל לישראל	על זכויות ג' ישראל במקרקעין רשומה הערת אזהרה לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ מיום 2.12.2020, בגין חדר החשמל שהוחכר לחברת חשמל על ידי ג' ישראל והידוע כחדר ת"ט בילויה מעוז 1-3, אשר ישמש כתחנת טרנספורמציה לשני שנאים.	
זכויות חברת יסדה בע"מ במקבץ של 50 מקומות חניה תת קרקעיים	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.	

**פרטים אודות הערכת שווי**

ז.

31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	(נתונים לפי 100%)
105,200	103,200	104,000	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
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
2,257	2,294	2,325	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) - כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה
100%	89%	90%	שיעור תפוסה בשנה 1 + (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה 2 + (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)
231.4	211.6	235.4	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1+ (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
236.5	235.2	241.8	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2+ (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
236.5	235.2	241.8	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
6.0%	6.0%	6.0%	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)
6,405	6,498	6,521	מייצג NOI

הערכה בנישת היוון תזרימי Income המזומנים (Approach)



שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוח רגישות לשווי
הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	
(5,000)	(4,615)	(5,000)	שיעורי תפוסה*
(4,270)	(3,702)	(4,348)	ירידה של 5%
4,641	3,998	4,726	עלייה של 0.25%
5,339	4,980	5,622	ירידה של 0.25%
(5,339)	(4,980)	(5,622)	עלייה של 5%
			ירידה של 5%

<sup>1</sup> השיפוי למערך השווי הינו בגובה כספית שתטול עליו בקשר עם הערכות השווי, למעט במקרה של רשלנות /אאו חוסר תום לב. להערכת החברה, מערך השווי הינו בלתי תלוי בחברה, לאור הצהרתו של מערך השווי כי אין לו כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאות חוות הדעת.

**מרכז חורב**

**א. הצגת הנכס**

פירוט ליום 31 בדצמבר 2021		נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 50%)
שם הנכס	מרכז חורב	
מיקום הנכס	במקרקעין הידועים כגוש 10782 חלקות 134 (בחלק), 140 (בחלק), 67, 71, 74, 77, 83 (בחלק)	
שטח הנכס – פיצול לפי שימושים(מ"ר)	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 ומפלס 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	
מבנה ההחזקה בנכס	מוחזק 50% ע"י החברה <sup>1</sup>	
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס	50%	
שמות השותפים בנכס:	נת.מ. נכסי תחבורה ומסחר בע"מ, ח.פ. 520036625	
פירוט זכויות משפטיות בנכס	כמפורט מטה ביחס למצב רישום הזכויות המשפטיות.	
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	כ- 2,500 מ"ר עיקרי בחלקות הנוספות. בנוסף תכנית המתאר של חיפה חפ/2000 מאפשרת תוספת זכויות בניה בכפוף להכנת תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית.	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן	

מלוא זכויות החברה בנכס המצוי במקרקעין הידועים כגוש 10782, חלק מחלקות 134<sup>2</sup> ו-140, ברחוב חורב 15, פינת דרך פיק"א בשכונת אחזה 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 החברה במקרקעין הידועים חלק מחלקות 67, 83, 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<sup>3</sup>.

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 מנוחת בשטח של 18 מ"ר בקומה הראשונה שמתחת לכיכר המצויה במפלס הקרקע של מרכז חורב.

זכויות הבעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י 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 ו-8, 10 עד 19, 22 עד 97 ו-99 שבחלקה 134 בגוש 10782.

זכויות הבעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י 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 ג'י ישראל ב-1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 140 בגוש 10782.

זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב-1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 67 בגוש 10782. זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב-1/4 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 83 בגוש 10782. זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב-1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 71 בגוש 10782. זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב-1/2 חלקים בלתי מסוימים בתתי חלקות 1 ו-2 שבחלקה 74 בגוש 10782<sup>3</sup>.

זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב-1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 77 בגוש 10782. הבעלות בתתי החלקות בחלקה 134 בגוש 10782 משותפת לג'י ישראל ול-נת.מ. למעט תתי חלקות 6, 9, 21 ו-98 שבחלקה 134 כאמור אשר אינן בבעלות ג'י ישראל ואינן מהוות חלק מהנכס המשועבד ולמעט תתי חלקות 100 ו-101 אשר הינן בבעלות מלאה של ג'י ישראל.

הבעלות בחלקות 67, 71, 74 ו-77 בגוש 10782 משותפת לג'י ישראל ול-נת.מ. הבעלות בחלקה 83 בגוש 10782 משותפת לג'י ישראל, ל-נת.מ. ולצדדים שלישיים.

זכויות הבעלות בחלקה 140 בגוש 10782 רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית חיפה. ג'י ישראל הינה בעלת זכויות חכירה מהוונות (לתקופה שהינה עד ליום 9.5.2055) ב-1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 140. על חלקה 134 רשומה זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה לפי שטר 3267/2015/1012, לפיה חלקה 134 משועבדת בזכות נישא 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 ליעודו.

ביום 14.7.2010 נחתם הסכם שיתוף בין נת.מ לבין ג'י 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 1' להלן מופיע פירוט של המשכנתאות והשעבודים הרשומים על זכויות החברה בנכס כאמור.

<sup>1</sup> ביום 20.4.2021 ג'י ישראל מוזגה עם ולתוך החברה במיזוג סטטוטורי. נכון למועד זה טרם הושלמה העברת הזכויות על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.

<sup>2</sup> חלקה 74 בגוש 1078 רשומה כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין

<sup>3</sup> לטובת עיריית חיפה רשומה חכירה על חלק מחלקה 71 בגוש 1078 לפי שיטת 4781/2015/1 מיום 13.10.15 לתקופה של 99 שנים וזאת בהקשר עם שטח של 40 מ' המסומן בתשריט והמשמש כדרך.

ב. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 50%) שווי הוגן חלק מניב בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן חלק מניב בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	216,836	170,495	173,894	
שווי הוגן חלקות סמוכות בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	25,500	25,500	25,500	
סה"כ שווי הוגן (באלפי ש"ח)	242,336	195,995	199,394	
רווחי (הפסדי) שערור (באלפי ש"ח) - חלק החברה	23,098	(2,420)	1,443	מועד הרכישה 26 ביולי 2006
שיעור תפוסה ממוצע (%)	94.6%	94.5%	87.2%	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) <sup>1</sup>	11,905	11,952	10,987	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	19,214	16,559	16,822	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	104	99	110	
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח) <sup>2</sup>	75	112	77	
NOI (באלפי ש"ח)	9,240	9,249	9,492	
NOI מותאם (באלפי ש"ח) <sup>3</sup>	12,572	10,417	9,492	
שיעור תשואה בפועל (%)	4.7%	5.4%	5.5%	
שיעור תשואה מותאם (%)	5.8%	6.1%	5.5%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	51	53	53	
פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע <sup>4</sup>	2,000	1,894	21,699	

<sup>1</sup> כולל שטחים בבעלות צדדים שלישיים בהיקף של 2,550 מ"ר.

<sup>2</sup> ה"ל מתייחס לשטחים שהושכרו, הן מסחר והן משרדים בנכס.

<sup>3</sup> כולל בין היתר הוצאות חומ"ס בין חובות השוכרים משנת 2020.

<sup>4</sup> המידע אודות פדיון השוכרים בנכס הינו מידע חלקי המתייחס לשוכרים מסוימים אשר דיווחו לחברה על הפדיון החודשי שלהם ומהווים כ-31% מהשטחים בנכס, ואינו כולל את פדיון השוכרים במהלך תקופות הסגר בהם מרבית בתי העסק היו סגורים בהוראת הממשלה.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

הנתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 50%)	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019	אלפי ש"ח
הכנסות:				
מדמי שכירות - קבועות	12,034	11,177	11,176	
מדמי ניהול	7,180	5,382	5,646	
מדמי שכירות- משתנות	-	-	-	
סה"כ הכנסות	19,214	16,559	16,822	
עלויות:				
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה <sup>1</sup>	9,974	7,310	7,330	
סה"כ עלויות:	9,974	7,310	7,330	
NOI:	9,240	9,249	9,492	

**ד. שוכרים עיקריים בנכס**

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 50%)	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%)	האם שוכר עוגן?	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר A	20%	כן	לא	רפואה	4.7/5	9.9	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-
שוכר B	5%	כן	לא	רפואה	4.7/5	9.9	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-
שוכר C	5%	כן	כן	פארם	3.8/5	9.9	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-

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

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 50%)	לשנת 2022	לשנת 2023	לשנת 2024	לשנת 2025	לשנת 2026 ואילך
אלפי ש"ח					
מרכיבים קבועים	10,856	9,722	8,842	7,596	24,489
מרכיבים משתנים (אומדן)	780	248	596	521	-
סה"כ	11,636	9,970	9,438	8,116	24,489

<sup>1</sup> כולל בין היתר הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020 ו-2021.

1. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2021 (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 מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 71 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בתת חלקה 1 בחלקה 74 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בתת חלקה 2 בחלקה 74 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 77 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בתתי חלקות 1-5, 7-8, 10-20, 22-97, 99-101 בחלקה 134 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 67 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 83 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 140 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד מספר 93 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 9.11.2020 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד מספר 93)	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד מספר 94 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 9.11.2020 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד מספר 94)	ללא הגבלה בסכום
הגבלות מכוח הסכם השיתוף	כתנאי לרישום שעבוד, יש לקבל כתב הסכמה מהממשכן המופנה לנ.ת.מ. וכסי 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 לזכות סירוב של הצד השני לרכוש את הזכויות.	
הגבלה בהעברה ובירושה	על זכויות החכירה של ג'י ישראל בחלקה 140 קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.	

ז. פרטים אודות הערכת שווי

31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	נתונים לפי 100%- (חלק התאגיד בנכס - 51%)
199,392	195,995	242,336	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>
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	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>			
10,049	10,034	9,821	הערכה בנישת היוון תזרימי (Income Approach) המזומנים
89%	94%	93%	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) - כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)
101.3	98.8	96.1	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
102.0	100.6	99.1	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
103.3	105.6	104.7	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
7.1%	7.1%	7.1%	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)
12,549	12,432	15,359	מייצג NOI
<b>ניתוח רגישות לשווי</b>			
<b>שינוי בשווי באלפי ש"ח</b>			
הנכס ב-100%	100% הנכס ב-	הנכס ב-100%	
(9,859)	(9,859)	(9,859)	שיעורי תפוסה
(5,956)	(5,956)	(7,358)	ירידה של 5%
6,391	6,391	7,895	עליה של 0.25%
8,951	8,951	8,688	ירידה של 0.25%
(8,951)	(8,951)	(8,688)	עליה של 5%
			ירידה של 5%
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים למטר

<sup>1</sup> השיפוי למעריך השווי הינו בגין חבות כספית שתוטל עליו בקשר עם הערכות השווי, למטעם 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 החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התייית שכר טרחתו בתוצאות חוות הדעת.



## גזית-גלוב בע"מ

### חלק ג' - דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2021

#### תוכן העניינים

#### עמוד

135	דוח רואה החשבון המבקר
136	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
137	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
139	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
140	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
141	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
144	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
147	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
251	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 2021, ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה 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-29% וכ-28% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020, בהתאמה. והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-31%, כ-32% וכ-35% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, 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 ולבצעה 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 והנהלה 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 2021, ו-2020, ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 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 2021, והדוח שלנו מיום 23 במרס 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קוסט פורר גבאי את קסירר

תל-אביב,

רואי חשבון

23 במרס, 2022



**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של גזית גלוב בע"מ**  
**בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי**

**בהתאם לסעיף 9ב (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 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

לא בדקנו את האפקטיביות של רכיבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי של חברה בת שאוחדה אשר נכסיה והכנסותיה הכלולים באיחוד מהווים 29% ו-31%, בהתאמה, מהסכומים המתייחסים בדוחות הכספים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 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 הגזברות; (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 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021, ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו, מיום 23 במרס 2022, כלל חוות דעת בלתי מוסיגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון המבקרים האחרים.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
23 במרס, 2022

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021		
מליוני ש"ח		באור	
			נכסים
			נכסים שוטפים
742	3,373	3	מזומנים ושווי מזומנים
147	30	4	פקדונות והלוואות לזמן קצר
693	855	10	נכסים פיננסיים
37	96	134	נגזרים פיננסיים
206	169	5	לקוחות והכנסות לקבל
308	490	6	חייבים ויתרות חובה
7	8		מסים שוטפים לקבל
2,140	5,021		
1,170	534	7	נכסים מוחזקים למכירה
3,310	5,555		
			נכסים לא שוטפים
1,440	1,453	8	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
230	298	9	השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
145	153	10	נכסים פיננסיים
359	200	134	נגזרים פיננסיים
31,828	28,903	11	נדל"ן להשקעה
2,239	3,783	12	נדל"ן להשקעה בפיתוח
172	153	13	רכוש קבוע, נטו
602	512	14	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
66	63	23	מסים נדחים
37,081	35,518		
40,391	41,073		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

23 במרס, 2022			
עדי ימיני	חיים כצמן	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				
2019	2020	2021		
מליוני ש"ח				
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			באור	
2,752	2,406	2,296	28	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
777	760	714	29	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,975	1,646	1,582		הכנסה תפעולית, נטו
				עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
164	(1,534)	621	11,12	בפיתוח, נטו
(360)	(352)	(342)	30	הוצאות הנהלה וכלליות
35	18	16	'א31	הכנסות אחרות
(413)	(36)	(58)	'ב31	הוצאות אחרות
37	(78)	41	'ב8	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
1,438	(336)	1,860		רווח (הפסד) תפעולי
(1,118)	(806)	(1,017)	'א32	הוצאות מימון
963	109	886	'ב32	הכנסות מימון
1,283	(1,033)	1,729		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
467	(147)	690	'ח23	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
816	(886)	1,039		רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
655	(653)	646		בעלי מניות החברה
161	(233)	393		זכויות שאינן מקנות שליטה
816	(886)	1,039		
			33	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
3.52	(3.91)	4.26		סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
3.50	(3.92)	4.25		סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

## דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מליוני ש"ח		
816	(886)	1,039

רווח נקי (הפסד)

הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס):\*

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד

רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן  
דרך רווח כולל אחר

27 (74) (39)

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ  
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים  
מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני

(1,862) (1,175) (2,055)

57 (41) (45)

- - 73

(1,778) (1,290) (2,066)

סה"כ הפסד כולל אחר

(739) (2,176) (1,250)

סה"כ הפסד כולל

מיוחס ל:

(222) (1,974) (653)

בעלי מניות החברה (1)

(517) (202) (597)

זכויות שאינן מקנות שליטה

(739) (2,176) (1,250)

(1) הרכב ההפסד הכולל המיוחס לבעלי מניות החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מליוני ש"ח		
655	(653)	646
(1,313)	(1,223)	(940)
(27)	(32)	46
(41)	(66)	26
73	-	-
(653)	(1,974)	(222)

רווח נקי (הפסד)

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן

דרך רווח כולל אחר

מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני

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

הבאורים המוצגים 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	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
מליוני ש"ח									
12,579	7,017	5,562	(1)	842	(4,307)	4,761	4,063	204	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
1,039	393	646	-	-	-	646	-	-	רווח נקי
(1,778)	(910)	(868)	-	72	(940)	-	-	-	הפסד כולל אחר
(739)	(517)	(222)	-	72	(940)	646	-	-	סך הפסד כולל
(* -)	-	(* -)	-	(15)	-	-	15	(* -)	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
19	10	9	-	9	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(9)	(9)	-	-	-	-	-	-	-	סילוק במזומן של תשלום מבוסס מניות
(100)	(100)	-	-	-	-	-	-	-	ריבית בנין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
2,682	2,682	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה
(181)	-	(181)	-	-	-	(181)	-	-	דיבידנד שהוכרז (ראה באור 125) (***)
(443)	(582)	139	-	244	(105)	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
(253)	(253)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
13,555	8,248	5,307	(1)	1,152	(5,352)	5,226	4,078	204	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

(\*\*\* בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 1.20 ש"ח למניה (סך כולל של כ- 181 מליון ש"ח). מתוכם כ- 45 מליון ש"ח (0.30 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 12 באפריל, 2021, כ- 45 מליון ש"ח (0.30 ש"ח למניה) שולמו ביום 15 ביוני, 2021, כ- 45 מליון ש"ח (0.43 ש"ח למניה) שולמו ביום 9 בספטמבר, 2021 וכ- 46 מליון ש"ח (0.30 ש"ח למניה) שולמו ביום 3 בינואר, 2022.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
התאמות הנובעות מתרגום דוחות								
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	פעילויות חוץ	קרנות אחרות (**)	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מליוני ש"ח								
237	4,656	5,740	(3,077)	635	-	8,191	8,135	16,326
-	-	(653)	-	-	-	(653)	(233)	(886)
-	-	-	(1,223)	(98)	-	(1,321)	31	(1,290)
-	-	(653)	(1,223)	(98)	-	(1,974)	(202)	(2,176)
(*)	6	-	-	(6)	-	(*)	-	(*)
-	-	-	-	-	(633)	(633)	-	(633)
(33)	(599)	-	-	-	632	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	(16)	(16)
-	-	-	-	10	-	10	5	15
-	-	(62)	-	62	-	-	-	-
-	-	(264)	-	-	-	(264)	-	(264)
-	-	-	(7)	239	-	232	(579)	(347)
-	-	-	-	-	-	-	(326)	(326)
204	4,063	4,761	(4,307)	842	(1)	5,562	7,017	12,579

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

הפסד

הפסד כולל אחר

סך הפסד כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

ביטול מניות באוצר

ריבית בנין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות

שאינן מקנות שליטה

עלות תשלום מבוסס מניות

מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.)

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

(\*\*\*) 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

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

(\* 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		
2019	2020	2021
מליוני ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

816	(886)	1,039	רווח נקי (הפסד)
-----	-------	-------	-----------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

155	697	131	הוצאות מימון, נטו
(37)	78	(41)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(164)	1,534	(621)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
31	28	27	פחת והפחתות
467	(147)	690	מסים על הכנסה (הטבת מס)
(16)	(6)	32	הפסד (רווח) הון, נטו
345	-	-	הפסד מירידה בשיעור החזקה ומימוש חברה מוחזקת
(2)	(1)	(5)	שינוי בהתחייבות לתביעות תלויות, נטו
11	15	19	עלות תשלום מבוסס מניות
790	2,198	232	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(48)	(194)	(115)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
11	28	56	עלייה בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(37)	(166)	(59)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(963)	(821)	(742)	ריבית ששולמה
90	32	20	ריבית שהתקבלה
250	66	59	דיבידנד שהתקבל
(45)	(45)	(101)	מסים ששולמו
9	19	13	מסים שהתקבלו
(659)	(749)	(751)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.



## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מליוני ש"ח			
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
2,839	302	-	תמורה ממכירת חברות מוחזקות
(100)	(42)	(88)	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
(2,052)	(1,134)	(1,972)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
(61)	(15)	(20)	השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
1,479	492	1,492	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בניכוי מס ששולם
13	-	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
-	(112)	-	מתן הלוואות לזמן ארוך
19	31	33	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
(53)	9	-	השקעות לזמן קצר, נטו
(496)	(1,279)	(3,025)	השקעות בנכסים פיננסיים
112	1,471	2,900	תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות בניכוי מס ששולם
1,700	(277)	(680)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(* -	(* -	(* -	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
(158)	(633)	-	רכישת מניות באוצר
122	(347)	(443)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
(298)	(293)	(182)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(403)	(326)	(243)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
705	1,010	1,556	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(128)	(44)	(143)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
153	(946)	(577)	קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
(247)	568	(1,184)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(4,133)	(2,556)	(1,767)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
-	3,198	3,523	הנפקת אגרות חוב
1,346	-	2,682	הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	(16)	(100)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה
(3,041)	(385)	3,122	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(89)	(56)	(272)	<u>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>
(520)	(321)	2,631	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,583	1,063	742	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
1,063	742	3,373	<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.

## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2019	2020	2021
מליוני ש"ח		
301	-	-
155	-	75
335	-	-
75	45	46
-	31	-
-	-	43
-	90	-
-	-	10
344	357	30

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

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  
 רכישת ניירות ערך סחירים כנגד זכאים  
 הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים  
 דיבידנד לשלם לזכויות שאינן מקנות שליטה

(ב) מידע נוסף

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 פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים המספקים את צרכי האוכלוסיה 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.

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ("בורסת ת"א"), תחת הסימון "GZT". ביום 20 באפריל 2021, נרשם ברשם החברות המיזוג בין החברה לבין ג'י ישראל (חברה בת בבעלותה המלאה של החברה) ובכך הושלם סופית תהליך המיזוג. עם השלמת המיזוג הועברו לחברה, ללא תמורה, כל הנכסים וההתחייבויות של ג'י ישראל, וכל פעילותה מרוכזת תחת חטיבת התפעול והנדל"ן של החברה.

ביום 17 באוקטובר 2021, התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם מיזוג עם ATR במסגרתו תרכוש חברת הבת את כל מניות ATR שאינן בידי החברה המהוות כ-25% מהון המניות של ATR. ביום 23 בדצמבר 2021, התקבל אישור בעלי מניות ATR לעסקת המיזוג והעסקה הושלמה ביום 18 בפברואר 2022. לפרטים נוספים באשר למיזוג, ראה ביאור (5'8).

ב. השפעת מגיפת הקורונה על פעילות הקבוצה:

כללי

בראשית שנת 2020 התפשט גניף הקורונה (COVID-19) במדינות רבות בעולם, בהן מדינות בהן החברה מחזיקה נכסים מסחריים והוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית ("מגיפת הקורונה"). מדינות רבות נקטו בצעדים משמעותיים למיגור המגיפה לרבות הטלת סגר חלקי או כללי על האוכלוסיה. הנחיות הממשלות באותן מדינות, בצרוף תגובת שוקי ההון, הנפט, הריבית והמט"ח לאי הוודאות הקיצונית, הניעו משבר כלכלי גלובלי. יחד עם זאת, במהלך תקופת הדוח חלו התפתחויות חיוביות בהתמודדות עם המגיפה, בעיקר לאור התחסנות האוכלוסיה בטריטוריות השונות.

השפעות על פעילות הנדל"ן המניב

במהלך תקופת הדוח חלק ממתחמי המסחר של חברות הקבוצה היו סגורים, בהתאם למצב התחלואה וקצב ההתחסנות במדינות השונות, כאשר בחלק מהטריטוריות גם בתקופה בה היו פתוחים, היתה הפתיחה חלקית והוטלו הנחיות לדילול כמות המבקרים. בתי עסק חיוניים ובהם מרכולים, חנויות פארמה, בנקים, מרפאות וחנויות מזון שביצעו משלוחים פעלו בכל התקופות האמורות, לרבות במתחמים שנסגרו. לאחר תקופת הדוח החלה עליה במגמת התחלואה בעולם, לרבות באזורים בהם פועלת הקבוצה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד פרסום דוח זה כל מתחמי המסחר של הקבוצה היו פתוחים.

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.

סך ההסדרים בדמי שכירות עם הדיירים כתוצאה ממשא ומתן עימם, או המחוייבים בהתאם לחקיקה במדינות השונות, אשר נפרסים ומוכרים בקו ישר למשך תקופת השכירות וכן ירידת ערך חובות שוכרים מתקופות סגר, הסתכמו בשנת 2021 לכ-109 מיליון ש"ח אשר מתוכם, ומפריסת הסדרים שנדחו בשנה הקודמת, הוכרו בשנת 2021 כ-97 מיליון ש"ח שהקטינו את ההכנסה התפעולית נטו של החברה.

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 של מתחמי החברה המסחריים, ירידה בכמות המבקרים בנכסים, ירידה בהיקף הצריכה וכן פגיעה בחוסנם הכלכלי של השוכרים (לטווח הקצר ולטווח הארוך) אשר עלולים להוביל לירידה בהכנסות החברה, בתזרים המזומנים השוטף, בשיעור התפוסה ובשווי נכסיה. בנוסף, לכל אלה השפעה גם על פרויקטים של הקבוצה הנמצאים בפיתוח, העלולים שלא להסתיים בעלויות ובלוחות הזמנים הצפויים.

כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, החברה מאמינה כי השפעת המוכחת של החיסון נגד נגיף הקורונה וחלק מהוריאנטים שלו וכן השיפור ביכולת הטיפול במחלה תביא למיתון ההשפעות השליליות על פעילות מתחמי החברה. זאת, במיוחד על רקע ניסיון החברה וחברות הקבוצה כי בעת פתיחת המתחמים קצב חזרת המבקרים מהיר מאד, ולאור החזרה לשגרה במתחמי החברה בטרטוריות השונות עם הירידה הדרמטית בשיעור התחלואה במדינה.

ג. השפעת המלחמה בין רוסיה לאוקראינה על פעילות הקבוצה:

בחודש פברואר 2022 פלש צבא רוסיה לאוקראינה במטרה לכבוש אותה ונכון למועד דוח זה מתנהלת לחימה בין הצדדים. בתגובה לפלישה התאגדו חלק ממדינות המערב והטילו שורת סנקציות פיננסיות וכלכליות שונות על רוסיה ובלארוס, וכן על חברות, אישים ואנשי עסקים רוסיים. סנקציות חדשות אלה מצטרפות לסנקציות בינלאומיות שכבר היו בתוקף, אך ה"גל" הנוכחי מתאפיין בהחמרה מהותית, כמעט חסרת תקדים, היוצרת מציאות כלכלית, מסחרית ופוליטית חדשה באירופה.

במסגרת זאת, הוטלו סנקציות על מסחר עם רוסיה, מגבלות על המערכת הפיננסית ברוסיה, לרבות ניתוק הבנקים הרוסיים נותקו ממערכת הסליקה (Swift) והטלת איסור על קיום עסקאות עם הבנק המרכזי של רוסיה (CBR), מגבלות על יצוא טכנולוגיה לרוסיה וכן מגבלות תחבורה, לרבות "סגירת השמיים" באירופה לחברת התעופה הלאומית הרוסית. במקביל, גופים פרטיים רבים (לרבות בנקים וחברות כרטיסי אשראי) הודיעו על ניתוק או הפסקת קשרים מסחריים עם גופים ברוסיה ובלארוס. כפועל יוצא מכך, ירד שער החליפין של הרובל לעומת הדולר בכ-40% וכן הבנק המרכזי של רוסיה העלה את הריבית ל-20%. כמו כן, ממשלת רוסיה הטילה הגבלות שונות על תנועות הון מרוסיה (לרבות מגבלות על חלוקת דיבידנד, איסור פרעון חוב במט"ח. אופי המגבלות והיקפן משתנה על בסיס יומי, וייתכן שסנקציות נוספות יוטלו בהמשך האירועים, לרבות על שטחים נוספים, ככל שאלה ייכבשו על ידי רוסיה. כמו כן, קיים חשש שהמלחמה תגרוור לתוכה מעורבות של מדינות נוספות.

לקבוצה נכסים ברוסיה, המוחזקים באמצעות ATR, בהיקף של כ-284 מיליון אירו (כ-2.4% מסך נכסי החברה), אשר הניבו בשנת 2021 הכנסות תפעוליות נטו, בהיקף של 28.4 מיליון אירו. בשלב מוקדם זה של המצב, ובהיותו אירוע מתגלגל ומתפתח, אין בידי החברה להעריך את השפעתו על החברה ועל פעילותה ברוסיה. יחד עם זאת, להערכת החברה, במקרה

שהמלחמה בין רוסיה ואוקראינה תימשך והסנקציות הכלכליות ימשכו זמן רב ואף יחמירו, כמתואר לעיל, הן עלולות בסבירות גבוהה להשפיע מהותית לרעה על שווי נכסיה הקבוצה ברוסיה (לרבות בשל העלייה בשיעור הריבית), וכן על יכולתה של ATR להעברת תקבולים מחוץ לרוסיה. כמו כן, הסנקציות שהוטלו על רוסיה ושחיקת שער הרובל, עלולות להוביל למשבר כלכלי ברוסיה, ולהשפיע לרעה על שיעור הפדיון בנכסים, ובהתאם על ההכנסות הצפויות מהם.

ד. 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'נ).
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, 2021.

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.

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

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

השיקולים

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

נושא	שיקולים עיקריים	השפעה אפשרית/הפניה
קיומה של שליטה אפקטיבית	<ul style="list-style-type: none"> <li>שיעור זכויות הצבעה מהותי ביחס להחזקות בעלי זכויות הצבעה אחרים, תוך התחשבות בהסכמי הצבעה.</li> <li>מידת הפיזור של ההחזקות האחרות</li> <li>דפוסי ההצבעה באסיפות בעלי המניות הקודמות</li> </ul>	איחוד דוחות כספיים או יישום שיטת השווי המאזני והשפעות מדידה הנגזרות מכך- ראה באורים ג2, ו-8ד'.
סיווג חכירה של נדל"ן להשקעה	סיווג חכירה כמימונית או תפעולית בהתאם לקריטריון העברת הסיכונים והתשואות בגין הנכס המוחכר	רישום השקעה בנדל"ן והכנסות מהשכרה או השקעה פיננסית ורישום הכנסות ריבית, ראה באור 2טז'.
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 מונויטין ומיסים נדחים, ראה באור 2יב'
מדידה מהימנה של שווי הוגן נדל"ן להשקעה בפיתוח	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם הנדל"ן שבפיתוח ממוקם בשוק מפותח ונזיל</li> <li>האם קיים אומדן מהימן לעלויות ההקמה</li> <li>אישור הרשויות הרלוונטיות בדבר אופן ניצול הזכויות בקרקע, קיומה של תוכנית בניין עיר וקבלת היתרי בנייה</li> <li>האם אחוז ניכר מהשטחים המיועדים להשכרה הושכר מראש לשוכרים</li> </ul>	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 2כב'

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 לנבי 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 14 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 23 ו-23
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'



ג. דוחות כספיים מאוחדים

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

איחוד בשל שליטה אפקטיבית

הקבוצה מאחדת חברה מאוחדת על בסיס מבחנים לקיומה של שליטה אפקטיבית כנדרש על פי IFRS 10. להלן פירוט חלק מהמאפיינים הנבחנים על-ידי הקבוצה, אשר בבחינת מכלול הנסיבות עשויים להצביע על קיומה של שליטה אפקטיבית:

1. החזקה בחלק משמעותי מזכויות ההצבעה (אף אם בפחות ממחצית).
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 מנינות 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-49.2% מהון המניות וזכויות הצבעה של CTY לאורך שנת 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.

לקראת סוף שנת הדיווח, לאחר רכישת מניות עצמית שביצעה CTY (ראה ביאור ד8'), שיעור החזקת החברה עלה, כך שנכון לתאריך הדיווח הקבוצה החזיקה כ-52.1% מהון המניות וזכויות הצבעה של CTY.

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 בנין החברה הבת, אם קיים, וכן בסכומים

שהוכרו ברווח כולל אחר, אם קיימים, בהתאם לירידה בשיעור ההחזקה בחברה הבת. עלויות עסקה בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה נזקפות אף הן להון. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות מאוחדות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים. הדוחות הכספיים של החברה והחברות המאוחדות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות המאוחדות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

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 שנזקפו להון העצמי.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- מכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה.
- מסוגלת 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.

הלואאות בינחברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין, ולפיכך מהוות במהותן 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 ההפסד המצטבר המתייחס לאותה פעילות חוץ שהוכר ברווח כולל אחר מועבר לדוח רווח או הפסד, ואילו בעת מימוש חלק מפעילות חוץ, שהינה חברה מאוחדת תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום המצטבר שהוכר ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

2. עסקאות במטבע חוץ

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

3. פריטים כספיים צמודי מדד

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

ה. תקופת המחזור התפעולי

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

ו. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן 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.

באור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישורין 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.

(א1) 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.

(ב1) 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.

(ג1) מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר:

השקעות במכשירים הוניים אינן עומדות בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

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.

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 יזקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה.

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 בניגם 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.

3. גריעת נכסים פיננסיים

הקבוצה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

1. פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
2. הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או
3. הקבוצה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית 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. גריעת התחייבויות פיננסיות

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, הקבוצה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים. כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין הקבוצה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין הקבוצה לבין אותו מלווה, הקבוצה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

6. קיצוז 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 לפקיעתה.

7. נגזרים משובצים

בהתאם להוראות IFRS 9 נגזרים המשובצים בנכסים פיננסיים, לא יופרדו מחוזה מארח. חוזים מעורבים אלה יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם לקריטריונים של המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.

כאשר חוזה מארח אינו מקיים את ההגדרה של נכס פיננסי, נגזר משובץ מופרד מהחוזה המארח ומטופל כנגזר כאשר המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החוזה המארח, הנגזר המשובץ מקיים את ההגדרה של נגזר וכן המכשיר המעורב אינו נמדד בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח או הפסד.

הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

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 ותייעדה 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 הפסד 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, מבטל או ממומש (או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל). כאשר החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור, הסכום שהצטבר בקרן הגידור יישאר בקרן הגידור עד שתזרים המזומנים יתרחש או יסווג לרווח או הפסד אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש.

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

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 שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים 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 הוגן 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 הונות 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 סיווגן כהשקעות מוחזקות למכירה.

הקבוצה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך.

החברה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנתר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזקת למכירה, ממשיך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני.

במועד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

מוניטין בגין רכישת החברה הכלולה או העסקה המשותפת ובגין עלייה בשיעור ההחזקה בהן נמדד לראשונה כהפרש שבין עלות הרכישה לבין חלק הקבוצה בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים, נטו של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. לאחר ההכרה הראשונית נמדד המוניטין לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת בכללותה. במידה וההפרש הינו שלילי, מכירה הקבוצה ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי ברווח או הפסד.

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור החזקת הקבוצה בהן.

הדוחות הכספיים של החברה, החברות הכלולות והעסקאות המשותפות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית של החברות הכלולות והעסקאות המשותפות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

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, נזקפים 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 הנהלת חברות הקבוצה שהינן בעלות ידע מקצועי נרחב והכרות מעמיקה עם סוג הנכסים והשווקים בהן פועלת הקבוצה. למידע נוסף ראה באורים 11 ו-12.

באור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

י. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות לצורך תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב לגבי כל פריט רכוש קבוע משמעותי בנפרד, בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס. שיעור הפחת השנתי של פריטי רכוש קבוע הוא כדלקמן:

	%	
	2	בניינים
	15	כלי רכב
(בעיקר 5%)	2.5-5	ציוד
	6-33	מחשבים ותוכנה, ריהוט, ציוד משרדי ואחר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר מביניהם.

ערך השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים, אם ישנם, מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן פרוספקטיבי. הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

ט. 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 הפחתה, שיטת הפחתה וערך השייר בגין נכס בלתי מוחשי עם אורך חיים שימושיים מוגדר נבחנים לפחות אחת לשנה.

טז. חכירות

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת ב-IFRS 16 ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

במועד תחילת החכירה, התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

במועד תחילת החכירה, נכס זכות השימוש מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש, למעט נכס המהווה נדל"ן להשקעה, נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36. נכס זכות שימוש המהווה נדל"ן להשקעה נמדד לפי מודל השווי ההוגן.

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

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 ב-IFRS 16:

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.

## ז. 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.

באור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד 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 ההפרש בין הערך הפנקסני לבין השווי ההוגן של עתודות למסים נדחים. כאשר סכום בר-השבה 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 מבטלים בתקופות עוקבות. למידע נוסף, ראה באור 14.

2. השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת באם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן ושווי שימוש המחושב בהתבסס על הערכת שווי של תזרימי המזומנים נטו שמפיקה החברה הכלולה והעסקה המשותפת. הפסד כאמור מירידת ערך אינו מוקצה באופן ספציפי למוניטין הכלול בהשקעה ולפיכך בתקופות עוקבות ההפסד ניתן לביטול עד למלוא סכומו במידה שסכום בר-ההשבה של ההשקעה עלה.

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 ההוגן בניכוי עלויות מכירה.

נדל"ן להשקעה המוצג על פי מודל השווי ההוגן המסווג כנכס המוחזק למכירה בהתאם לאמור לעיל, ממשיך להיות מוצג בהתאם למודל זה ומוצג בדוח על המצב הכספי בנפרד, במסגרת נכסים מוחזקים למכירה.

כאשר החברה האם מחליטה לממש חלק מהחזקתה בחברה מאוחדת כך שלאחר המימוש תישאר לחברה האם החזקה שאינה מקנה שליטה, כל הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לחברה המאוחדת מסווגים כמוחזקים למכירה וחלות הוראות IFRS 5 הרלוונטיות, לרבות הצגה כפעילות שהופסקה. פעילות שהופסקה הינה פעילות שמומשה או שמסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל והיא מייצגת תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילות שהוא עיקרי ונפרד.

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 חקייתם 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 חקייתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו. כל הפחתה והכרה כאמור נזקפות לרווח או הפסד.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

במקרים בהם הקבוצה מחזיקה בחברות נכס (Single asset entities), והאופן שבו הקבוצה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, הקבוצה מכירה במסים נדחים בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים ובמידה ורלוונטי, גם ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של מניות חברת הנכס לבין חלק הקבוצה המחזיקה בנכסים נטו של חברת הנכס בדוחות המאוחדים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד קרוב לוודאי שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת דיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת או בשל מדיניות הקבוצה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

**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 מיידי. עם זאת, אם ההענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה, כהענקה תחליפית, שתיהן מטופלות כשינוי תנאי ההענקה המקורית כאמור לעיל.

**עסקאות המסולקות במזומן**

עלות עסקה המסולקת במזומן נמדדת לפי השווי ההוגן במועד ההענקה באמצעות שימוש במודל הערכה מקובל. השווי ההוגן מוכר כהוצאה על פני תקופת ההבשלה ובמקביל מוכרת התחייבות. ההתחייבות נמדדת מחדש בכל תקופת דיווח לפי השווי ההוגן עד לסילוקה, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד.



באור 2:-

עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 פטוריהם 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. ברווח הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות רק בחישוב הרווח המדולל למניה אם השפעתן מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה מפעילות נמשכת. בנוסף, מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד מימושן, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח הבסיסי והמדולל למניה של אותן חברות מוחזקות, לפי העניין, מוכפל במספר המניות שבידי החברה.

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 מהוונת 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 שהונו 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.

באור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

כח. גילוי לתקני IFRS חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

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

1. 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).

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, בהתאם לתיקונים, בהתקיים תנאים מסויימים, שינויים שיעשו לייעוד הגידור ולתיעוד כתוצאה מיישום רפורמת ה- IBOR לא יגרמו להפסקת יחסי הגידור. במסגרת התיקונים ניתנה גם הקלה מעשית זמנית בקשר עם יישום חשבונאות גידור הנוגעת 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 מיושמים החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2021 או לאחר מכן. התיקונים מיושמים באופן רטרואקטיבי, אולם הצגה מחדש של מספרי השוואה לא נדרשת.

החברה בוחנת את כל החוזים שלה העלולים להיות מושפעים מהרפורמה.

## 2. תיקון נוסף מחודש אפריל 2021 ל-IFRS 16, חכירות

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

במקור, תיקון 2020 חל רק לגבי קיטון תשלומי החכירה בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני 2021. עם זאת, המגיפה נמשכה מעבר לתקופה הצפויה, ולכן עדכן ה- IASB כי התיקון יחול לגבי קיטון תשלומי החכירה בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני, 2022 (להלן- תיקון 2021). הקריטריונים הנוספים ליישום תיקון 2020 נשארים ללא שינוי.

תיקון 2021 אשר פורסם באפריל 2021, יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 באפריל 2021, עם אפשרות ליישום מוקדם.

ליישום התיקון לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם:

1. 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 לאחריה. יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם בדרך של יישום למפרע.

החברה בוחנת את השפעת התיקון על הסכמי ההלוואות הנוכחיים שלה.

2. תיקון ל- IFRS 3, צירופי עסקים

בחודש מאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים, בהתייחס למסגרת המושגית. התיקון נועד להחליף התייחסות למסגרת להכנת דוחות כספיים ולהצגתם, בהתייחסות למסגרת המושגית לדיווח כספי שפורסמה במרס, 2018 מבלי לשנות משמעותית את דרישותיה.

התיקון הוסיף חריג לעיקרון ההכרה בהתחייבות בהתאם ל- IFRS 3 כדי להימנע ממצבים של הכרה ברווחים או הפסדים מייד לאחר צירוף העסקים ('day 2 gain or loss') הנובעים מהתחייבויות והתחייבויות תלויות שהיו נכנסים לתחולת IAS 37 או IFRIC 21, במידה והיו מוכרים בנפרד. בהתאם לחריג, התחייבויות או התחייבויות תלויות שבתחולת IAS 37, או IFRIC 21, יוכרו במועד הרכישה בהתאם להוראות IAS 37 או IFRIC 21 ולא בהתאם למסגרת המושגית.

התיקון גם מבהיר שנכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריה.

3. תיקון ל- IAS 8, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים.

4. תיקון ל- IAS 12, מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על הכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בנייה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחרי. יישום מוקדם אפשרי. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת השפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3: - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

31 בדצמבר		
2020	2021	
מליוני ש"ח		
671	2,321	מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית (1)
71	1,052	פקדונות לזמן קצר (2)
<b>742</b>	<b>3,373</b>	

- (1) היתרות מופקדות בתאגידים בנקאיים ונושאות ריבית בשיעור זניח.  
 (2) שני פקדונות עיקריים בסך של כ-355 מ' ש"ח וכ-524 מ' ש"ח הנקובים בדולר ארה"ב ובאירו בהתאמה, כולל הפקדונות נושאות ריבית בשיעורים זניחים.  
 (3) מתוך סך המזומנים ושווי מזומנים סך של כ-1,871 מיליון נקוב באירו, כ-690 מיליון נקוב בדולר ארה"ב, כ-251 מיליון נקוב בש"ח לא צמוד, כ-202 מיליון נקוב בדולר קנדי, כ-176 מיליון נקוב בזלוטי פולני.

באור 4: - פקדונות והלוואות לזמן קצר

ההרכב:

31 בדצמבר		
2020	2021	
מליוני ש"ח		
15	-	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות
-	2	הלוואות לזמן קצר לשותפים
132	28	פקדונות מוגבלים
<b>147</b>	<b>30</b>	

באור 5: - לקוחות והכנסות לקבל

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2020	2021
מליוני ש"ח	
206	169

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

ב. מתוך סך הלקוחות וההכנסות לקבל כ- 92 מיליוני ש"ח נקובים באירו, כ- 43 מיליוני ש"ח נקובים בש"ח לא צמוד וכ- 33 מיליוני ש"ח נקובים בריאל ברזילאי.

ג. אין חובות מהותיים של לקוחות בפיגור שלא נכללו במסגרת קבוצת החובות המסופקים.  
ד. להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

31 בדצמבר	
2020	2021
מליוני ש"ח	
53	132
102	63
(7)	(18)
(12)	(43)
(4)	(11)
132	123

יתרה ליום 1 בינואר  
יתרות שהופרשו במהלך השנה  
סכומים שנפרעו במהלך השנה  
יתרות שנמחקו  
הפרשי תרגום מטבע חוץ  
יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 6: - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

31 בדצמבר	
2020	2021
מליוני ש"ח	
66	121
78	168
23	85
22	26
119	90
308	490

מוסדות ממשלתיים  
הוצאות מראש  
חייבים בגין מימוש נכסים  
ריבית לקבל מעסקאות משותפות  
אחרים



באור 7: - נכסים והתחייבויות מוחזקים למכירה

הרכב הנכסים המוחזקים למכירה:

31 בדצמבר		
2020	2021	
מליוני ש"ח		
953	531	נדל"ן להשקעה (*)
217	3	קרקות
1,170	534	

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

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות

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

31 בדצמבר		
2020	2021	
מליוני ש"ח		
1,021	993	עסקאות משותפות (1)
(*)-	(*)-	חברות כלולות
1,021	993	
419	460	הלוואות (2)
1,440	1,453	

(1) כולל, בין היתר, השקעה בעסקאות משותפות המנהלות, מתפעלות ומפתחות נדל"ן מניב ואשר לתאריך הדיווח כולל בעיקר סך של 679 מיליון ש"ח בצ'כיה (2020- 733 מיליון ש"ח), סך של 23 מיליון ש"ח בשבדיה (2020- 49 מיליון ש"ח), סך של 238 מיליון ש"ח בארה"ב (2020- 191 מיליון ש"ח) וסך של 45 מיליון ש"ח בקנדה (2020- 38 מיליון ש"ח).

(2) כולל בעיקר הלוואה בסך של כ- 96.7 מיליון אירו (כ- 341 מיליון ש"ח) הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6% לפרעון בינואר 2023 והלוואה בסך של כ- 21.7 מיליון אירו (כ- 76 מיליון ש"ח) הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4% לפרעון בינואר 2031 אשר ניתנו לעסקה משותפת בשבדיה. כמו כן כולל הלוואה בסך של כ- 17.5 מיליון דולר קנדי (כ- 43 מיליון ש"ח) אשר נושאת ריבית שנתית קבועה של 5% לפרעון בנובמבר 2028.

(\*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

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			
2019	2020	2021	
מליוני ש"ח			
47	(78)	41	רווח נקי (הפסד)
-	(7)	5	רווח (הפסד) כולל אחר
47	(85)	46	רווח (הפסד) כולל

חברות כלולות (1) (2) -

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מליוני ש"ח			
(10)	-	-	רווח כולל

(1) בשנים 2019-2021 לא היו רכיבי רווח כולל אחר בחברות כלולות.

(2) בשנים 2020-2021 סך הרווח הכולל של החברות הכלולות היה נמוך 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, 2021, מחזיקה החברה בכ-75% מהון המניות וזכויות ההצבעה של ATR. מניות ATR היו רשומות למסחר בבורסת וינה ובבורסת ה-Euronext באמסטרדם. ליום 31 בדצמבר, 2021 מחיר מניית ATR הינו 3.595 אירו ול-ATR כ-391 מיליון מניות מונפקות. בחודש פברואר 2022, הושלמה עסקת מיזוג של ATR עם חברה בת בבעלות מלאה של החברה, החל מאותו מועד נמחקו מניותיה של ATR ממסחר (ראה סעיף 5 להלן).

להלן הערך בספרי החברה ושווי השוק של ATR:

31 בדצמבר 2020		31 בדצמבר 2021		
שווי	שווי	שווי	שווי	
שוק	מאזני	שוק	מאזני	
מליוני ש"ח				
2,677	4,044	3,793	3,989	מניות

2. מידע כספי תמציתי של ATR לפי תקני IFRS:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי -

31 בדצמבר		
2020	2021	
מליוני ש"ח		
361	1,926	נכסים שוטפים
10,881	9,946	נכסים לא שוטפים
(629)	(839)	התחייבויות שוטפות
(4,721)	(4,453)	התחייבויות לא שוטפות (*)
5,892	6,580	נכסים, נטו
		מיוחס ל-
4,044	3,989	בעלי מניות החברה
1,848	2,591	זכויות שאינן מקנות שליטה
5,892	6,580	
117	118	(*) כולל הפרשים מקוריים

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרווח הכולל -

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מליוני ש"ח			
969	765	702	הכנסות
344	(619)	317	רווח נקי (הפסד) *
(43)	(38)	38	רווח (הפסד) כולל אחר
301	(657)	355	רווח (הפסד) כולל
מיוחס ל:			
180	(438)	241	בעלי מניות החברה
121	(219)	114	זכויות שאינן מקנות שליטה
301	(657)	355	
דיבידנד ששולם במזומן והחזר השקעה			
162	139	81	לזכויות שאינן מקנות שליטה
ריבית ששולמה למחזיקי אגרות חוב			
-	-	23	(היברידיות)**
(15)	10	1	* כולל הפחתת הפרשים מקוריים

\*\* ראה סעיף 4 להלן.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מליוני ש"ח			
380	180	267	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
638	195	(89)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
(668)	(648)	1,525	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
4	(8)	(1)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים
354	(281)	1,702	ושווי מזומנים עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים -

3. בתקופת הדוח רכשה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה כ- 20.4 מיליון מניות של ATR בסך של כ- 55.6 מיליון אירו (כ- 219 מיליון ש"ח). בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של ATR, בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2021, 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- 9.4 מיליון מניות חלף תשלום דיבידנד במזומן, מתוכן הונפקו לחברה כ-8.4 מיליון מניות. כתוצאה מהרכישות וההנפקה, עלה שיעור החזקת החברה ב-ATR לכ-74.84% והחברה הכירה בגידול בהון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ- 81 מיליון ש"ח אשר נזקף לקרנות הון.

4. בחודש מאי 2021, הנפיקה ATR 350 מיליון אירו של אגרות חוב היברידיות (להלן: "ניירות הערך"). ניירות הערך מטופלים כהון בדוחותיה הכספיים המאוחדים של ATR הנערכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS), וכזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחותיה הכספיים של החברה. ניירות הערך אינם מקנים לבעליהם זכויות של בעלי מניות, ואינם מדללים את בעלי המניות הקיימים. ניירות הערך נושאים ריבית קבועה של 3.625% לשנה עד לתאריך עדכון הריבית הראשון, ומחיר ההנפקה עמד על 98.197%. באפשרות ATR 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 ATR יכולה לפרוע אותן לראשונה ביום 4 באוגוסט 2026, לאחר חמש שנים מיום הנפקתן ובכל מועד תשלום ריבית לאחר מכן.

אגרות החוב ההיברידיות מטופלות כהון בדוחותיה הכספיים המאוחדים של ATR הנערכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS). אגרות חוב אלה אינם מובטחים והינם נחותים לעומת חובות אחרים למעט להון המניות. כמו כן, הן אינן מקנות לבעליהן זכויות של בעל מניות, ואינן מדללות את בעלי המניות הקיימים.

5. ביום 17 באוקטובר 2021, התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם מיזוג עם ATR במסגרתו תרכוש חברת הבת את כל מניות ATR שאינן בידי החברה המהוות כ-25% מהון המניות של ATR במחיר של 3.63 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ-376 מיליון אירו (כ-1.4 מיליארד ש"ח) שתשולם במזומן. המחיר שיקף פרמיה של 23.9% על מחיר מניה ATR במועד הגשת ההצעה בחודש אוגוסט 2021.

ביום 23 בדצמבר 2021, התקבל אישור בעלי מניות ATR לעסקת המיזוג והעסקה הושלמה ביום 18 בפברואר 2022. בהתאם להסכם המיזוג, מחיר העסקה הותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד בסך 0.6 אירו למניה עליו ATR הכריזה ב-4 בפברואר 2022, ואשר שולם ביום 8 בפברואר 2022.

כמו כן ATR הכריזה ביום 4 בפברואר 2022, על דיבידנד בסך של 0.036 אירו למניה אשר שולם ביום 23 בפברואר 2022.

תמורת עסקת המיזוג, כולל עלויות עסקה ולאחר דיבידנד מיוחד, הסתכמה לסך של כ- 315 מיליון אירו (1.1 מיליארד ש"ח).

השפעת העסקה על הון המניות המיוחס לבעלי מניות החברה אינה מהותית.

6. בהתאם להסכם מיזוג החברות (ראה סעיף 5 לעיל), כל תוכניות התגמול מבוסס מניות לעובדיה, מנהליה והדירקטורים של ATR, שהיו קיימות הבשילו במלואן והוסבו להתחשבות במזומן. כתוצאה מכך, קרן תשלום המבוסס מניות שהייתה רשומה בהון ATR, סווגה מחדש להתחייבויות.

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

באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. השקעה ב- CTY (מאוחדת)

1. ליום 31 בדצמבר, 2021 מחזיקה החברה בכ-52.06% מהון המניות וזכויות ההצבעה של CTY (כ-51.79% בדילול מלא). מניות CTY רשומות למסחר בבורסת הליסינקי שבפיילנד. ליום 31 בדצמבר, 2021 מחיר מניית CTY הינו 7.00 אירו ול-CTY כ-178 מליון מניות מונפקות.

הערך בספרי החברה ושווי השוק של ההשקעה ב- CTY:

31 בדצמבר 2020		31 בדצמבר 2021		
שווי	שווי	שווי	שווי	
שוק	מאזני	שוק	מאזני	
מליוני ש"ח				
2,722	3,473	2,157	3,254	מניות

2. מידע כספי תמציתי של CTY לפי תקני IFRS:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי -

31 בדצמבר		
2020	2021	
מליוני ש"ח		
897	1,041	נכסים שוטפים
17,560	15,865	נכסים לא שוטפים
(1,400)	(468)	התחייבויות שוטפות
(8,514)	(7,676)	התחייבויות לא שוטפות
<u>8,543</u>	<u>8,762</u>	נכסים, נטו
		מיוחס ל-
3,473	3,254	בעלי מניות החברה
5,070	5,508	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>8,543</u>	<u>8,762</u>	

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרווח (הפסד) הכולל -

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מליוני ש"ח			
1,235	1,160	1,118	הכנסות
40	(104)	459	רווח נקי (הפסד)
(16)	(125)	143	רווח (הפסד) כולל אחר
24	(229)	602	רווח (הפסד) כולל
מיוחס ל-			
9	(145)	251	בעלי מניות החברה
15	(84)	351	זכויות שאינן מקנות שליטה
24	(229)	602	
237	193	172	דיבידנד והחזר השקעה לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	16	77	ריבית ששולמה למחזיקי אגרות חוב היברידיים (*)

(\* ראה סעיף 4 להלן.)

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים -

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מליוני ש"ח			
541	493	484	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(137)	(610)	(39)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(392)	158	(412)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(1)	4	1	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושוי מזומנים
11	45	34	עלייה במזומנים ושוי מזומנים

3. ב- CTY קיימות מספר תכניות תגמול ביחידות מניה חסומות (RSU's) למנהלים ועובדים בהיקף של עד 905 אלפי מניות אשר ישולמו לניצעים בעיקר במניות וחלקן במזומן בהתקיים עמידה ביעדים מסוימים. בשנת 2021 הקצתה CTY לעובדים ומנהלים בחברה מניות ומזומן בהיקף של כ- 114 אלפי מניות (כולל הקצאת מניות בגין תכניות שהסתיימו בשנת 2021).

4. ביום 22 בנובמבר 2019, הנפיקה CTY 350 מיליון אירו של אגרות חוב היברידיים (להלן: "ניירות הערך").

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

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.

בחודש יוני 2021, הנפיקה CTY 350 מיליון אירו של אגרות חוב היברידיות (להלן: "ניירות הערך") נוספות. ניירות הערך אינם מקנים לבעליהם זכויות של בעלי מניות, ואינם מדללים את בעלי המניות הקיימים. ניירות הערך נושאים ריבית קבועה של 3.625% לשנה עד לתאריך עדכון הריבית הראשון. CTY תוכל לפדות את ניירות הערך לראשונה ביום 10 בספטמבר 2026.

אגרות החוב ההיברידיות מטופלות כהון בדוחותיה הכספיים המאוחדים של CTY הנערכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS). אגרות חוב אלה אינם מובטחים והינם נחותים לעומת חובות אחרים למעט להון המניות. כמו כן, הן אינן מקנות לבעליהן זכויות של בעל מניות, ואינן מדללות את בעלי המניות הקיימים.

ב-5 בחודשים נובמבר ודצמבר 2021, ביצעה CTY רכישות עצמיות של מניותיה בהיקף של כ- 9.8 מיליון מניות, בתמורה לכ- 68.5 מיליון אירו (כ- 241 מיליון ש"ח). כתוצאה מהרכישות העצמיות, עלה שיעור האחזקה של החברה ב-CTY מ- 49.19% ל- 52.06%. כתוצאה מהרכישות העצמיות הכירה החברה גידול בהון המיוחס להון בעלי המניות של כ- 60 מיליון ש"ח אשר נזקף לקרנות הון.

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.

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.

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 והוצגו בדוחותיה הכספיים של החברה 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.



באור 8 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ו. החוקים הקיימים בחלק ממדינות מושבן של החברות המוחזקות, מעמידים תניות מקובלות מסויימות לגבי תשלומי דיבידנדים, ריבית וחלוקות אחרות לבעלי מניות על ידי החברות המוחזקות. תניות אלו כוללות, בין היתר, יתרה מספקת של רווחים צבורים או קיומה של יכולת פרעון, כתנאי לביצוע חלוקות. ליום 31 בדצמבר, 2021 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:

31 בדצמבר	
2020	2021
מליוני ש"ח	
118	72
14	129
113	97
245	298
15	-
230	298

הלוואות לשותפים בנכסים בפיתוח ולאחרים  
פקדונות אחרים לזמן ארוך  
שוכרים ואחרים  
בניכוי - חלויות שוטפות

באור 10: - נכסים פיננסיים

31 בדצמבר		
2020	2021	
מליוני ש"ח		
33	32	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
89	91	מניות סחירות (1)
122	123	יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות (2)
33	32	מוצג בזמן קצר
89	91	מוצג בזמן ארוך
122	123	
647	740	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
13	12	מניות סחירות (1)
-	71	אגרות חוב סחירות (1)
56	62	קרנות נאמנות סחירות (1)
716	885	יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות (2)
660	823	מוצג בזמן קצר
56	62	מוצג בזמן ארוך
716	885	
838	1,008	סך נכסים פיננסיים

(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) (רמה 3 במדרג השווי ההוגן).

באור 11: - נדל"ן להשקעה

א. התנועה והרכב:

31 בדצמבר		
2020	2021	
מליוני ש"ח		
33,837	32,781	יתרה ליום 1 בינואר
1,377	797	רכישות ותוספות
32	(722)	העברה נטו מול נדל"ן להשקעה בפיתוח
(315)	(1,341)	מימושים
(1,389)	682	עליית (ירידת) ערך, נטו
(761)	(2,763)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>32,781</u>	<u>29,434</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

הרכב:

נדל"ן להשקעה		
31,828	28,903	
953	531	נכסים מוחזקים למכירה (באור 7)
<u>32,781</u>	<u>29,434</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 שוויו שבוצעו בעיקר על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך (כ-97.58% לתאריך הדיווח ו-98.96% במהלך שנת 2021 - 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 הערכה שפורסמו על-ידי Royal Institution of Chartered Surveyors ("The Red Book"), כמו גם בהתאם לכללי הערכות שווי מקומיים באזורי הפעילות של הקבוצה.

הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה שהוערך בשיטת ההכנסה או בשיטת היוון תזרימי מזומנים מתבססות על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים מחוזי שכירות קיימים בהתחשב בסיכון המובנה שלהם תוך שימוש באומדנים בגין חידושי חוזים וחוזי שכירות פוטנציאליים. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעורי היוון שנקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס וטיב השוכרים.

הנדל"ן להשקעה נמדד לפי רמה 3 במידרג השווי ההוגן. לא היו העברות של נדל"ן להשקעה מרמה 3 ואל רמה 3 בשנת 2021.

באור 11: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. להלן שיעורי ההיוון (Cap Rates) הממוצעים ודמי השכירות החודשיים הממוצעים למ"ר ששימשו במסגרת הערכות השווי, בגין הנכסים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

שיעורי היוון ממוצעים	מרכז ומזרח אירופה (* אירופה)				
	צפון אירופה	מזרח אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב
31 בדצמבר 2021	5.4	6.8	6.4	7.2	4.6
31 בדצמבר 2020	5.6	6.8	6.5	6.8	4.6

דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (שווי שוק)	מרכז ומזרח אירופה (* אירופה)				
	צפון אירופה	מזרח אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב
31 בדצמבר 2021	26	15	137	69	42
31 בדצמבר 2020	26	16	136	69	50

(\* 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 2021	מרכז ומזרח אירופה (* אירופה)				
	צפון אירופה	מזרח אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב
עליה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון	(617)	(300)	(131)	(42)	(74)
ירידה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון	677	325	142	43	84
גידול של 5% בהכנסה תפעולית נטו מהשכרת מבנים (NOI)	697	(*405)	174	116	60
גידול של 5% בדמי השכירות הממוצעים בשוק	927	(*405)	191	77	81

(\* 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		
2020	2021	
מליוני ש"ח		
2,233	2,456	<u>יתרה ליום 1 בינואר</u>
531	1,256	תוספות במשך השנה (ראה סעיף ג' להלן)
(32)	722	העברה נטו מול נדל"ן להשקעה
(109)	(302)	גריעות במשך השנה
(145)	(61)	ירידת ערך, נטו
(22)	(285)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>2,456</u>	<u>3,786</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר
הרכב:		
217	3	קרקעות מוחזקות למכירה (באור 7)
890	1,333	קרקעות לפיתוח עתידי
<u>1,349</u>	<u>2,450</u>	נדל"ן להשקעה בפיתוח
<u>2,456</u>	<u>3,786</u>	

ב. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח הכולל מרכזים מסחריים ושטחי מסחר אחרים, נקבע לפי תנאי השוק הקיימים לתאריך הדיווח, בשיטת החילוף (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 היוון המשמשים בהערכת שווי נכסים מניבים גמורים. יתרת אומדן העלויות להשלמת הפרויקט מקוזזת משווי הפרויקט המוגמר כאמור לעיל.

קרקעות לפיתוח עתידי נמדדות בשווי ההוגן תוך שימוש בין היתר בשיטת ההשוואה (כ-32.9% במונחי שווי הוגן). ביישום שיטת ההשוואה, מסתמכים מעריכי השווי והנהלות חברות הקבוצה על מחירי שוק של נכסים דומים תוך ביצוע ההתאמות הדרושות (כגון מיקום וגודל), ככל שמידע זה זמין. אולם, כאשר מידע כאמור אינו זמין, הקבוצה מיישמת שיטות הערכה מקובלות (בעיקר שיטת החילוף), 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 2021.

ליום 31 בדצמבר, 2021 כ-55.0% (במונחי שווי הוגן) מהנדל"ן להשקעה בפיתוח והקרקעות הוערכו על ידי מעריכי שווי חיצוניים (כ-83.0% במהלך שנת 2021) והיתר הוערך על ידי הנהלת הקבוצה תוך שימוש בשיטות הערכה מקובלות, בין היתר בהתבסס על נתוני שוק שהתקבלו ממעריכי שווי חיצוניים.

ג. בשנת 2021 עלויות מקרקעין בפיתוח כוללות הוצאות מימון בסך של כ-28 מליון ש"ח (בשנת 2020 - כ-25 מליון ש"ח).

באור 12: - נדל"ן להשקעה בפיתוח (המשך)

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

צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה	ישראל	ארה"ב	
<u>31 בדצמבר 2021</u>				
(18)	(14)	-	(12)	גידול של 5% בעלות הצפויה של הפרוייקט
				גידול של 5% בהכנסה תפעולית חזויה נטו, מהשכרת מבנים (NOI חזוי)
86	20	-	50	עלייה של 25 נקודות בסיס (קב) בשיעור ההיוון
(94)	(4)	-	(26)	ירידה של 25 נקודות בסיס (קב) בשיעור ההיוון
105	14	-	9	גידול של 5% במחיר מכירה למ"ר
-	9	32	-	ה. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

באור 13: - רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב:

<u>31 בדצמבר</u>		
2020	2021	
<u>מליוני ש"ח</u>		
39	38	מבנים
63	55	תוכנות, מחשוב וציוד משרדי
24	21	נכסי זכות שימוש
46	39	אחרים (בעיקר שיפורים במושכר)
<u>172</u>	<u>153</u>	

ב. בקשר להוצאות הפחת שהוכרו בדוח רווח או הפסד בנין הפחתת הרכוש הקבוע, ראה באור 30.

ג. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

באור 14: - נכסים בלתי מוחשיים, נטו  
ההרכב:

31 בדצמבר	
2020	2021
מליוני ש"ח	
556	512
46	-
<u>602</u>	<u>512</u>

מוניטין (1) (2)  
שווי מיוחס לנכסים מנוהלים וחכורים (3)

(1) המוניטין ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 מיוחס לנכסים בנורבגיה.

להלן תנועה במוניטין לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021:

מליוני ש"ח
556
(44)
<u>512</u>

יתרה לתחילת השנה

הפרשי תרגום דוחות כספיים

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, בנין 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	בסיס הצמדה
2020	2021		
מליוני ש"ח		31 בדצמבר 2021 <sup>(*)</sup>	
		%	
339	-	-	אירו
167	167	0.8	ש"ח לא צמוד
791	-	-	אירו
69	-	-	קרונה שבדית
<u>1,366</u>	<u>167</u>		

אשראי מתאגידים בנקאיים:  
אשראי ממוסדות פיננסיים אחרים:

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	
2020	2021		
מליוני ש"ח			
478	1,331	19	חלויות שוטפות של אגרות חוב
144	463	20	חלויות שוטפות של התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ואחרים
<u>622</u>	<u>1,794</u>		

באור 17: - ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

31 בדצמבר		
2020	2021	
מליוני ש"ח		
114	169	חובות פתוחים והוצאות לשלם
17	12	המחאות לפרעון
<u>131</u>	<u>181</u>	

באור 18: - זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

31 בדצמבר		
2020	2021	
מליוני ש"ח		
132	129	ריבית לשלם
48	84	מוסדות ממשלתיים
122	125	הכנסות מראש ופקדונות משוכרים
60	70	עובדים
-	10	דיבידנד לשלם לזכויות שאינן מקנות שליטה
73	16	הפרשות אחרות (כולל להליכים משפטיים)
180	203	הוצאות לשלם
45	46	דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
92	109	זכאים אחרים
<u>752</u>	<u>792</u>	

(1) מתוך סך יתרת הזכאים ויתרות זכות סך של כ- 341 מיליון ש"ח נקוב באירו, כ- 120 מיליון ש"ח נקוב בש"ח לא צמוד וכ- 98 מיליון ש"ח נקוב בקורונה שבדית.



באור 19: - אגרות חוב

א. ההרכב:

יתרה בדוחות הכספיים		ריבית		יתרת הערר		בסיס		סעיף	
31 בדצמבר		אפקטיבית		הנוכח		הצמדה			
2020	2021	%	%	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מ"ד	מ"ד		
<u>החברה:</u>									
257	-	-	-	-	-	-	-		אגרות חוב (סדרה ד')
1,147	1,164	4.27	5.35	1,078	1,078	מ"ד	מ"ד	ג'6	אגרות חוב (סדרה יא')
2,987	3,044	3.67	4.00	2,940	2,940	מ"ד	מ"ד	ג'5	אגרות חוב (סדרה יב')
1,798	1,751	2.90	2.78	1,783	1,783	מ"ד	מ"ד	ג'4	אגרות חוב (סדרה יג')
919	1,219	2.27	1.29	1,254	1,254	מ"ד	מ"ד	ג'3	אגרות חוב (סדרה יד')
324	333	1.30	1.08	328	328	מ"ד	מ"ד	ג'2	אגרות חוב (סדרה טו')
-	782	1.29	1.25	780	780	מ"ד	מ"ד	ג'1	אגרות חוב (סדרה טז')
7,432	8,293								סה"כ בחברה (*)
<u>חברות מאוחדות:</u>									
5,643	5,372	2.32	2.00	5,456	5,456	אירו	אירו	ד'	אגרות חוב של CTY
862	807	3.41	3.40	810	810	קרונה	קרונה	ד'	אגרות חוב של CTY
432	281	3.17	3.17	282	282	קרונה	קרונה	ד'	אגרות חוב של CTY
2,843	3,301	3.31	2.99	3,301	3,301	אירו	אירו	ה'	אגרות חוב של ATR
17,212	18,054								
478	1,331								בניכוי - חלויות שוטפות של אגרות חוב
16,734	16,723								

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

ב. מועדי הפירעון

31 בדצמבר 2021							בסיס הצמדה	
שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית	שנה והלאה		
מיליוני ש"ח								
786	967	1,152	1,059	1,098	3,231	8,293	ש"ח צמוד מ"ד	
545	-	1,906	1,724	1,213	3,285	8,673	אירו	
-	281	-	807	-	-	1,088	קרונה נורווגית	
1,331	1,248	3,058	3,590	2,311	6,516	18,054		

ג. מידע נוסף לגבי אגרות החוב בחברה:

1. בחודש אוגוסט 2021, הנפיקה החברה בדרך של הצעת מדף, 453 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז'), בתמורה נטו של כ- 447 מיליון ש"ח וביעור ריבית אפקטיבית של כ- 1.47%. בחודש אוקטובר 2021, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה סחירות, 327.1 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') המובטחות בשעבוד על מניות ATR, בתמורה נטו של כ- 333.1 מיליון ש"ח, בשיעור ריבית אפקטיבית של 1.03% (צמוד מדד).

אגרות החוב צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.25% המשולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021-2029 ועומדות לפירעון כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 31 במרץ 2024 בשיעור של 12.5% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 31 במרץ 2027 בשיעור של 25% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 31 במרץ 2028 בשיעור של 20% מהקרן, ותשלום רביעי ישולם ביום 31 במרץ 2029 בשיעור של 42.5% מהקרן.

אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד קבוע על מניות ATR שבבעלות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, המהוות נכון למועד זה 25.2% מההון המונפק והנפרע של ATR, על החשבון שבו מופקדות המניות כאמור ועל כל הזכויות הנלוות של החברות המשעבדות במניות המשועבדות כאמור ועל כל המופקד בחשבון המשועבד, למעט חריגים ("השעבוד"), והכל כמפורט בסעיף 5 לטטר הנאמנות.

היקף השעבוד נקבע לפי יחס חוב לשווי בטוחה (LTV) של 65% ("LTV"), המחושב בהתאם לשווי הנכסי הנקי (EPRA NRV) של מניית 'ATR', כמפורט בטטר הנאמנות. החברה נדרשת לעמוד ביחס LTV כאמור במועדי בדיקה ספציפיים המפורטים בטטר, לרבות מחיקת המניות המשועבדות ממסחר, הרחבת סדרה, מכירת מניות משועבדות, החלפת שעבודים, וחלוקת דיבידנד מיוחד ב-ATR (מעל רף כספי הקבוע בטטר). בהתאם, עם מחיקת מניות ATR מהמסחר וחלוקת הדיבידנד המיוחד במועד השלמת עסקת מיזוג ATR, שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') מניות ATR נוספות. לחברה אפשרות לשעבד לטובת אגרות החוב (סדרה טז') גם מניות CTY ובטוחות פיננסיות.

במקביל להתקשרות בטטר הנאמנות, וכדי ליצור שעבוד תקף על פי הדין השוויצרי, החברה התקשרה עם הנאמן במנגנון של הסכם חוב מקביל, לפיו התחייבה החברה כלפי הנאמן בהתחייבות נפרדת ועצמאית כנושה ישיר של החברה, לשלם סכומים השווים לתשלומים שישולמו למחזיקי אגרות החוב ובמועד פירעונם, כפי שנקבע בטטר הנאמנות. כמו כן, החברה וכן חברת הבת שלה התקשרו עם הנאמן ועם קסטודיאן בהסכם שליטה (Control Agreement) בקשר עם חשבון המניות המשועבדות וכל המופקד בו, לפיו הקסטודיאן יפעל אך ורק בהתאם להוראות הנאמן בכל הקשור לנכסים המופקדים בחשבון.

נכון למועד הדוח ועם מחיקת מניות ATR ממסחר בעקבות השלמת עסקת מיזוג ATR, החברה והנאמן פועלים כדי ליצור ולרשום (ככל שרשום) כאמור נדרש על פי הדין הרלוונטי) שעבוד חדש על המניות המשועבדות בצורתן העדכנית, כמפורט בסעיף 5 לטטר הנאמנות.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה טז') 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 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת

מ- 450 מיליון 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, 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.

הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה טז') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה (בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות), 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 מסויימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עליה בשיעור יחס החוב לשווי הבטוחה מעל ל- 65% במועדי בדיקה ספציפיים הנקובים בשטר, 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 החברה הבת שמחזיקה במניות ATR מימוש שעבודים על עיקר נכסי העברה (למעט בגין חוב שהינו Non Recourse) ועוד כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות. 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, הפיכת ATR לחברה פרטית ומחיקת מניותיה ממסחר, החברה התחייבה גם שלא תבוצע חלוקת דיבידנד ב-ATR, ככל שיחסי המינוף של קבוצת ATR בסמוך לאחר מועד החלוקה כאמור, יעלה על 0.6; וכן יחס המינוף (אשר ייבחן פעמיים בשנה) לא יעלה על 0.6, בכפוף לתקופת ריפוי של שני רבעונים עוקבים לאחר מועד הבחינה הרלוונטי.

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. לחברה אגרות חוב (סדרה טו') במחזור אשר מובטחות בשעבוד קבוע שנרשם על 4 נכסי מקרקעין

שבבעלות ג'י ישראל ששוויים המצרפי למועד הדו"ח (חלק החברה) הינו כ-478 מיליון ש"ח.

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 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 400 מיליון 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 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, 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.

3. לחברה אגרות חוב (סדרה יד') במחזור אשר בגינן התחייבה 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- 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') חלק 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 אוקטובר 2021, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרות סחירות, 272.9 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד'), בתמורה נטו של כ- 273.8 מיליון ש"ח, בתנאים זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה יד') שבמחזור.

4. לחברה אגרות חוב (סדרה יג') במחזור אשר בנין התחייבה החברה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידית של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 800 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 400 מיליון 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') חלק אמות המידה כאמור. בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יג') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידית של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, במקרה של העמדה לפירעון מיידית של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפירעון מיידית של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה מגוף פיננסי בהיקף של 10% (בנין עילות מסויימות 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.

בנוסף התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף (negative pledge) על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו. כן התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל- 850 מיליון 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.

5. לחברה אגרות חוב (סדרה יב') במחזור אשר בנין התחייבה החברה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות: (א) הון עצמי (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) מינימלי של 650 מיליון 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 מיידית של אגרות החוב, ביניהן: עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, שינוי שליטה בחברה, העמדה לפירעון מיידית של אגרות חוב סחירות בסכום שלא יפחת מהסכום הגבוה מבין (i) 200 מיליון 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.

6. לחברה אגרות חוב (סדרה יא') במחזור אשר בנין התחייבה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות: (א) הון עצמי (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) מינימלי של 500 מיליון דולר ארה"ב במשך ארבעה רבעונים רצופים; (ב) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן לא יעלה על 80% במשך ארבעה רבעונים רצופים; ודירוג אגרות החוב ברבעון האחרון מבין הרבעונים האמורים יהיה גבוה מדירוג BBB- של S&P Maalot ודירוג Baa3 של מידרוג. בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יא') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, שינוי שליטה בחברה, העמדה לפרעון מיידי של אג"ח סחירות בסכום שלא יפחת מהסכום הגבוה מבין (i) 300 מיליון 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.
7. ביום 23 במרס 2022 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 2023. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. תוכנית זאת הינה חלף תוכנית קודמת מיום 21 במרס 2021 בהיקף של עד 450 מיליון ש"ח ע.ג., שהייתה בתוקף עד ליום 31 במרס 2022. החברה לא רכשה אגרות חוב מכוח תוכנית זו.
8. ביום 19 באוגוסט 2021, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA-', עם אופק דירוג שלילי, וכן אישרה את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, קבעה S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טז') של החברה המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA-', עם אופק דירוג שלילי. בעקבות הצעת חברה בת בבעלותה במלאה של החברה לרכישת מניות המיעוט ב-ATR, אשר הושלמה כבר ב-2022, כמתואר בביאור 8'ג5, והאפשרות לעלייה במינוף, הכניסה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות.
9. ביום 19 באוגוסט 2021, אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa3.il', עם אופק דירוג שלילי, וכן אישרה את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa2.il' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, קבעה חברת הדירוג את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טז') של החברה המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa3.il', עם אופק דירוג שלילי.

באור 19: - אגרות חוב (המשך)

10. ביום 20 באוקטובר 2021, במסגרת הרחבת אגרות חוב (סדרה יד וטז'), אישרה חברת הדירוג מיזוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa3.il' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, חברת הדירוג אשררה את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד של נדל"ן בישראל ברמת דירוג 'Aa2.il'.
11. ביום 20 באוקטובר 2021, במסגרת הרחבת אגרות חוב (סדרה יד וטז'), אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'iAA-' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, חברת הדירוג אשררה את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד של נדל"ן בישראל ברמת דירוג 'iAA-'.
12. לאחר תאריך הדיווח, בעקבות השלמת המיזוג עם ATR כמתואר בביאור ג'8, ביום 20 בינואר 2022, הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'iA+', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד לרמת דירוג 'iAA-' עם אופק דירוג יציב.
13. לאחר תאריך הדיווח, בעקבות השלמת המיזוג ב-ATR, כמתואר בביאור ג'8, ביום 25 בינואר 2022, חברת הדירוג מיזוג הציבה תחת בחינה עם השלכות שליליות את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה.

ד. אגרות חוב של CTY

1. CTY התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשמור על יחס של סך החוב לסך שווי נכסים שלא יעלה על 65% יחס 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 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.
3. בחודש מרץ 2021, ביצעה CTY רכישה עצמית במסגרת הצעת רכש של אגרות חוב בהיקף של כ-95 מיליון אירו (כ-375 מיליון ש"ח) אשר מועד פירעון המקורי בשנת 2022.
4. ביום 19 באוקטובר 2021, CTY מימשה את זכותה לפדיון מוקדם של אגרות חוב הנושאות ריבית של 2.375% לפדיון ב-2022, בסכום של 161.7 מיליון אירו (כ-600 מיליון ש"ח).

באור 19: - אגרות חוב (המשך)

ה. 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% יחס 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 פברואר 2021, הנפיקה ATR 300 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב (כ-1,183 מיליון ש"ח), הנושאות ריבית שנתית של 2.625% ועומדות לפרעון בספטמבר 2027.
3. בחודש פברואר 2021, ביצעה ATR רכישה עצמית במסגרת הצעת רכש של אגרות חוב בהיקף של כ-78 מיליון אירו (כ-308 מיליון ש"ח) אשר מועד פירעון המקורי בשנת 2022.
4. לאחר תאריך הדיווח, בעקבות השלמת רכישת המיזוג ב-ATR, כמתואר בביאור 8'ג5, ביום 17 בינואר 2022, הורידה חברת הדירוג Fitch את דירוג המנפיק לזמן ארוך של ATR לזמן ארוך מ-'BBB' ל-'BB', עם אופק יציב.
5. באשר לרכישת אגרות חוב של ATR על ידי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאורים 37'ה'.



באור 20: - התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים

א. ההרכב

מדידת	בש"ח צמוד	בש"ח לא צמוד	בדולר קנדי	בדולר של ארה"ב	באירו	קרונה נורווגית	בריאל ברזילאי	סה"כ	
<u>מליוני ש"ח</u>									
<b>ליום 31 בדצמבר 2021</b>									
לתאגידים בנקאיים	-	838	133	1,013	1,277	-	-	3,261	
למוסדות פיננסיים אחרים	1,191	-	-	836	-	-	368	2,395	
סך הכל	1,191	838	133	1,849	1,277	-	368	5,656	
חלויות שוטפות	23	180	-	142	118	-	-	463	
בניכי חלויות שוטפות	1,168	658	133	1,707	1,159	-	368	5,193	
<b>ליום 31 בדצמבר 2020</b>									
סך הכל	1,187	487	117	923	2,733	377	-	5,824	
בניכי חלויות שוטפות	1,165	482	117	820	2,719	377	-	5,680	

ההרכב בהבחנה בין ריבית קבועה לריבית משתנה

מדידת	בש"ח צמוד	בש"ח לא צמוד	בדולר קנדי	בדולר של ארה"ב	באירו	בריאל ברזילאי	סה"כ	
<u>מליוני ש"ח</u>								
<b>ליום 31 בדצמבר 2021</b>								
בריבית קבועה	1,191	-	-	1,232	-	368	2,791	
שיעור ריבית אפקטיבית משוקלל (ב-%)	1.4	-	-	4.2	-	5.9		
בריבית משתנה	-	838	133	617	1,277	-	2,865	
שיעור ריבית אפקטיבית משוקלל (ב-%)	-	1.9	3.7	2.9	2.2	-		

ב. מועדי הפירעון

מדידת	בש"ח צמוד	בש"ח לא צמוד	בדולר קנדי	בדולר של ארה"ב	באירו	בריאל ברזילאי	סה"כ	
<u>מליוני ש"ח</u>								
<b>ליום 31 בדצמבר 2021</b>								
שנה ראשונה - חלויות שוטפות	23	180	-	142	118	-	463	
שנה שניה	332	503	-	265	13	1	1,114	
שנה שלישית	13	155	20	417	149	2	756	
שנה רביעית	13	-	2	113	18	3	149	
שנה חמישית	13	-	2	149	570	20	754	
שנה שישית ואילך	797	-	109	763	409	342	2,420	
סך הכל בניכי חלויות שוטפות	1,168	658	133	1,707	1,159	368	5,193	
סך הכל	1,191	838	133	1,849	1,277	368	5,656	

ג. באשר לשעבודים, ראה ביאור 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 ובחברות בנות בבעלות מלאה

- א. יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות בשיעורים שונים 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. יחס חוב מנוצל לשווי הבטוחות (מניות CTY משועבדות אשר שווין ייקבע על בסיס ממוצע בין השווי הבורסאי לשווי המאזני) לא יעלה על 70%.
- ו. ה-EPR Earnings הרבעוני הממוצע של החברה המחושב בהתאם להנחיות European Public Real Estate Association, במהלך שני רבעונים רצופים כלשהם, לא יפחת מ-60 מיליון ש"ח.
- ז. 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%.
- ח. שיעור המניות המשועבדות לבנק לא יפחת מ-15% מהון המניות המונפק והנפרע של CTY וכן במקרה בו גוף פיננסי (שאינו מנהל כספים של אחרים או עבור אחרים) יחזיק עבור עצמו מניות CTY בשיעור העולה על 15%, תשעבד החברה לטובת הבנק מניות CTY נוספות כך ששיעור המניות המשועבדות מתוך ההון המונפק והנפרע של CTY יהיה גבוה ב-5% לפחות משיעור ההחזקות של אותו גוף פיננסי בהון המונפק והנפרע של CTY, אך לא יותר מ-30.1% מהון המניות המונפק והנפרע של CTY.
- ט. שיעור מניות CTY המוחזקות על ידי החברה במישרין ובעקיפין לא יפחת מ-30% מסך הון המניות של CTY.
- י. יחס ה-EBITDA של CTY (בהתאמות מסוימות) להוצאות מימון נטו של CTY, לא יפחת מ-1.6.
- יא. דירוג החברה לא יפחת מ-BBB לפי סולם הדירוג של מעלות או מ-baa2 לפי סולם הדירוג של מידרוג.
- יב. יחסי כיסוי חוב שלא יפחתו מ-1.2-1.3.
- יג. יחס חוב ל-NOI שנתי שלא יעלה על 6.
- יד. קיימות בחברה ובחברות 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.

באור 20: - התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים (המשך)

טו. בחלק ממסמכי האשראי של החברה ושל חברות מוחזקות שלה, כלולים תנאים מקובלים להעמדת האשראי לפרעון מיידי, 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 מסוימים ועוד.

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

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.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 וסמוך למועד אישור הדוחות עומדות החברה והחברות המאוחדות שלה בכל אמות המידה שנקבעו.

באור 21: - התחייבויות אחרות -

ההרכב:

31 בדצמבר		
2020	2021	
מליוני ש"ח		
42	47	פקדונות משוכרים (1)
355	296	התחייבויות בגין חכירות (2)
7	32	התחייבויות אחרות
<u>404</u>	<u>375</u>	

- (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- 141 מיליון ש"ח בזלוטי פולני, כ- 101 מיליון ש"ח בקרונה נורווגית, כ- 23 מיליון ש"ח קורונה שבדית וכ- 15 מיליון ש"ח באירו.

באור 22: - התחייבויות ונכסים בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימות תוכניות הטבה לאחר סיום העסקה. התוכניות ממומנות בדרך כלל על-ידי הפקדות לחברות ביטוח, קרנות פנסיה וקופות גמל והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת, כלהלן:

א. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל ובברזיל מחייבים את הקבוצה לשלם לעובד הטבות בעת פיטורין או פרישה בנסיבות מסוימות. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הדין והסכם העסקה בתוקף ומבוסס על שכר העובד אשר מזכה בקבלת ההטבות לאחר סיום העסקה.

לגבי תשלומי הפיצויים בישראל, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל (תוכנית להפקדה מוגדרת).

ב. התחייבויות הקבוצה ביתר המדינות בהן היא פועלת, מכוסות באופן שוטף באמצעות תשלומים עבור קרנות פנסיה, ביטוח לאומי, ביטוח רפואי ואחרים ובאמצעות תשלומים בהם נושא העובד (כגון: דמי ביטוח אובדן כושר עבודה) כמתחייב על-פי הדין המקומי, ולפיכך הן מהוות במהותן תכניות להפקדה מוגדרת. תשלומים נוספים עבור ימי מחלה, הטבות בגין פיטורין ואחרים נתונים לשיקול דעתן של חברות הקבוצה, אלא אם נקבע אחרת בהסכם העסקה ספציפי.

ג. הפרשה להטבות בגין פיטורין מוכרת בדוחות הכספיים במועד בו התקבלה החלטה בדבר הפיטורין, במדינות בהן לקבוצה מחויבות משפטית או משתמעת לתשלומן.

ד. הסכומים שנצברו בקרנות פנסיה, בפוליסות ביטוח מנהלים, בפוליסות ביטוח אחרות ובקופות גמל הרשומים על שם העובדים וההתחייבות בגינם, אינם מוצגים בדוח על המצב הכספי מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה ושל החברות המאוחדות.

לתוכניות ההטבה לאחר סיום העסקה אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 23: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות בישראל

1. רווחי/הפסדי הון

מס רווח הון החל על חברות בישראל הינו מס החברות כאמור בסעיף 4 להלן.

2. מיסוי הכנסות מדיבידנד

בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפקודת מס הכנסה ("הפקודה"), לא תיכלל בחישוב ההכנסה החייבת של החברה הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורם בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל שנתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם אחר החייב במס חברות בישראל.

דיבידנד המתקבל בידי החברה מחברה זרה יתחייב בידיה בישראל בשיעור מס חברות, כאמור בסעיף 4 להלן, תוך מתן זיכוי בגין המס שנוכה במקור בחו"ל על הדיבידנד (זיכוי ישיר). עודף זיכוי ישיר ניתן להעברה עד לתום 5 שנות המס הבאות.

יחד עם זאת, לבקשת החברה ובהתקיים תנאים מסוימים, החברה רשאית לבחור בחלופה לפיה יוטל מס בשיעור מס חברות, כאמור בסעיף 4 להלן, ביחס להכנסה ברוטו ממנה חולק הדיבידנד (סכום הדיבידנד שחולק בתוספת המס שנוכה במקור ומס החברות הזר ששולם בגינו), תוך קבלת זיכוי הן בגין המס הזר ששולם על ההכנסה ממנה חולק הדיבידנד בחברה הזרה (זיכוי עקיף), והן בגין המס שנוכה במקור בחו"ל ביחס לאותו דיבידנד. יצוין, כי זיכוי עקיף ניתן עד לשתי רמות בלבד ובתנאים מסוימים. עודף זיכוי עקיף לא ניתן להעברה לשנים הבאות.

3. רווחי/הפסדי הון ממכירת מניות של חברות בנות

רווח הון ריאלי שנבע לחברה ממכירת החזקותיה הישירות באחת או יותר מהחברות הזרות בקבוצה יתחייב במס בישראל, תוך קבלת זיכוי מהמס הזר ששולם בחו"ל בגין רווח ההון מאותה מכירה ובכפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס הרלוונטית.

4. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2019-2021 הינו 23%.

באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. מיסוי בארה"ב

ביום 22 בדצמבר 2017 אושרה רפורמת מס מקיפה בארה"ב, אשר בין היתר הפחיתה את שיעור מס החברות הפדרלי בארה"ב ל-21%, החל מיום 1 בינואר 2018. במקביל שונו כללי התרת הוצאות ריבית בארה"ב, אשר כיום מוגבלת ל-30% מה-EBIDTA בשנת המס הרלבנטית.

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 נזילות, 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-31%-23% 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 2021 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 ההחזקה הינו לפחות 10%, אחרת שיעור ניכוי המס במקור הינו 15%). בעקבות שינוי חקיקה בפינלנד, החל מה-1 בינואר 2014, הניכוי במקור חל גם על החזר השקעה של חברות נסחרות (שינוי החקיקה הנ"ל לא יחול על חברות שאינן נסחרות, אלא בתנאים מסוימים).

החברה קיבלה אישור מרשויות המס בפינלנד לפיו במידה והיא אינה יכולה להזדכות בישראל על המס שנוכה בפינלנד, החברה תוכל לדרוש החזר מרשות המס הפינית.

באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מיסוי בנורבגיה

הפעילות בנורבגיה מבוצעת באמצעות חברה נורבגית המוחזקת על-ידי חברת CTY. שיעור מס החברות בנורבגיה החל משנת 2019 הינו 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 2021 הינו 20.6%. 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 2021, שיעור מס החברות בהולנד על הכנסות הגבוהות מ-245 אלפי אירו עמד על 25% (הכנסות שעד 245 אלפי אירו כפופות למס בשיעור של 15%). 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 סוליזריות) 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 השתתפות 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.

באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)

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 הינו 20%.

החל משנת 2019, מיושמים באי ג'רזי חוקים ותקנות הנוגעים למהות הכלכלית (Substance Economic) 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.

מיסוי בפולין י.

הפעילות בפולין מבוצעת באמצעות חברות פולניות המוחזקות בעקיפין 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. כללי הניכוי במקור החדשים בתוקף החל מיום 1 בינואר 2022.

כמו כן, מספר חברות בנות המוחזקות על ידי ATR בעקיפין נמצאות בהליכי שומות מול שלטונות המס בחו"ל.

מיסוי בצ'כיה י.א.

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.

מיסוי ברוסיה י.ב.

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.



באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)

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 וכן עד וכולל שנת המס 2016.

ביום 28 בדצמבר 2021, הוצאו לחברה שומות מס הכנסה לפי מיטב השפיטה לשנים 2016-2018, כשעיקרן בסוגיות ייחוס הוצאות מימון ובסיווג פדיון מכשיר הוני כדיבידנד. החברה חולקת על קביעותיו של פקיד השומה וסבורה כי קיימות לה טענות טובות כנגדן וכי בכונת החברה לעמוד על מלוא זכויותיה כפי שיבואו לידי ביטוי בהשגה שתוגש.

לדעת החברה ויועציה, אין בשומות שהוצאו כדי להשפיע מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

ביום 30 בדצמבר 2021, הוצאו לחברה בת בבעלות מלאה, אשר מוזגה לחברה (ראה סעיף טז' להלן), שומת מס הכנסה לפי מיטב השפיטה לשנת 2016, כשעיקרה בסוגיית ייחוס הוצאות מימון. החברה חולקת על קביעותיו של פקיד השומה וסבורה כי קיימות לה טענות כנגדן וכי בכונת החברה לעמוד על מלוא זכויותיה כפי שיבואו לידי ביטוי בהשגה שתוגש.

לדעת החברה ויועציה, אין בשומות שהוצאו כדי להשפיע מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

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 103 לפקודת מס הכנסה, של חברת ג' ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "ג' 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 ג' ישראל העבירה את כל נכסיה והתחייבויותיה, ובכלל זה את כל העובדים, לתוך החברה, תוך חיסולה של ג' 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 במוניות ג' 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, 2021

לחברה ולחברות מאוחדות בבעלותה המלאה בישראל הפסדים לצורכי מס מועברים לשנים הבאות. בנין הטבת המס הגלומה בהפסדים אלה, רשמו החברות נכסי מסים נדחים שיתרתם לתאריך הדיווח הסתכמה בכ-306 מיליון ש"ח (2020-401 מיליון ש"ח) אשר קוזזו מיתרת העתודה למס בחברות. לחברה מאוחדת של החברה בקנדה הפסדים לצורכי מס מועברים לשנים הבאות בסך של כ-7 מיליון ש"ח בגינם לא נרשמו נכסי מיסים נדחים. יתרת ההפסדים 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-551 מיליון ש"ח (בשנת 2020 כ-564 מיליון ש"ח) בגינם נרשמו נכסי מסים נדחים בסך של כ-113 מיליון 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 2020 כ-1 מיליארד ש"ח) בגינם נרשמו נכסי מסים נדחים בסך של כ-31 מיליון ש"ח.

באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)

יח. מסים נדחים, נטו

הרכב ותנועת המסים הנדחים:

סה"כ	אחרים	בגין נדל"ן להשקעה		סה"כ
		בגין הפסדים להעברה לצורכי מס	ונכסים קבועים ברי פחת	
מליוני ש"ח				
(2,030)	(46)	413	(2,397)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
				זקיפה לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
179	(18)	(4)	201	זקיפה לרווח כולל אחר
9	9	-	-	זקיפה לרווח או הפסד
(72)	(71)	23	(24)	תנועה במסים נדחים בגין מימוש נכסים
62	-	(4)	66	מיון בשל נכסים מוחזקים למכירה
12	(4)	2	14	
(1,840)	(130)	430	(2,140)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
				זקיפה לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(8)	7	12	(27)	זקיפה לרווח כולל אחר
7	7	-	-	זקיפה לרווח או הפסד
135	(26)	112	49	
(1,706)	(142)	554	(2,118)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
				זקיפה לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
228	6	(16)	238	זקיפה לרווח כולל אחר
4	4	-	-	זקיפה לרווח או הפסד
(520)	(150)	(86)	(284)	
(1,994)	(282)	452	(2,164)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי מס הנעים בין 19% ל-29.85% (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.

באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)

המסים הנדחים מוצגים כדלקמן:

31 בדצמבר	
2020	2021
מליוני ש"ח	
66	63
(1,772)	(2,057)
<u>(1,706)</u>	<u>(1,994)</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		
2019	2020	2021
מליוני ש"ח		
403	89	197
(8)	(101)	(27)
72	(135)	520
<u>467</u>	<u>(147)</u>	<u>690</u>

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

- (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'.

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'ח' ו-25'ד'.

באור 23: - מסים על ההכנסה (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מליוני ש"ח			
1,283	(1,033)	1,729	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי
295	(237)	398	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי עלייה (ירידה) במסים הנובעת בגין:
(163)	(41)	16	הכנסות פטורות, הכנסות החייבות בשיעורי מס מיוחדים והוצאות לא מוכרות
390	22	331	שינוי ביתרת הפסדים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים שבגינם לא נזקפו מסים נדחים, נטו
(62)	76	15	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס והפרשים זמניים משנים קודמות
-	-	3	מסים נדחים בשל שינויים בשיעורי המס
(8)	(101)	(29)	מסים בגין שנים קודמות
(10)	(9)	1	מסים בגין חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
25	143	(45)	הפרש בשיעור המס החל על הכנסות של חברות בחו"ל והפרשים אחרים
467	(147)	690	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
36.4%	-	39.9%	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. לאחר תאריך הדיווח הושלמה עסקת מיזוג של ATR עם חברה בת בבעלות מלאה של החברה, לפרטים ראה באור 5'ג.

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.

בחודש אפריל 2021 פקע ההסכם האמור בהתאם לתנאיו, לאור מכירת חלק ממניות CPPIBEH.

3. חברות הקבוצה התקשרו בהסכמי חכירה תפעולית עם שוכרים בנוגע לנכסים שבבעלותן. להלן פירוט דמי החכירה המינימליים לקבל בגין הסכמי החכירה:

31 בדצמבר	
2021	
<u>מליוני ש"ח</u>	
1,113	שנה ראשונה
2,959	שנתיים עד חמש שנים
<u>2,864</u>	שנה שישית ואילך
<u>6,936</u>	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, 2021, 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- 636 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2020 כ- 678 מיליון ש"ח).
2. החברה ערבה בערבויות בלתי מוגבלות בסכום כלפי תאגידים בנקאיים להבטחת אשראי שקיבלו חברות מאוחדת בבעלות מלאה של החברה אשר סכום מסגרות האשראי המחייבות וההלוואות (קרן) בנינו, לימים 31 בדצמבר 2021, ו-2020 הסתכם בכ- 513 מיליון ש"ח וכ- 1,845 מיליון ש"ח, בהתאמה. ניצול מסגרות האשראי המחייבות וההלוואות (קרן) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 הסתכם בכ- 188 מיליון ש"ח וכ- 1,398 מיליון 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-411 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2020 כ-917 מיליון ש"ח).
2. לתאריך הדיווח, ל- CTY התחייבות תלויה להחזר מע"מ תשומות שהתקבל בסך של כ- 381 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2020 כ- 360 מיליון ש"ח), באם ימכר המקרקעין נשוא התשומות ליישות פטורה ממע"מ במהלך 10 השנים הבאות.

**ד. תביעות משפטיות**

1. קיימים מספר הליכים משפטיים נגד החברה וחברות 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 2021 אטריום אינה צד עוד להליכים מהותיים כאמור. בהתבסס על הערכת הנהלת ATR, סך ההפרשה בדוחותיה הכספיים של ATR בגין העלות הצפויה וההשלכות של יישום הסדרים עם משקיעים בנין הליכים המפורטים לעיל, הינה בהיקף של כ-2.7 מיליון אירו.

כמו כן, נכון למועד זה ממשיכים ההליכים הפליליים נגד Julius Meinl ואחרים בקשר עם אירועים שהתרחשו בשנת 2007 וקודם לכן. בקשר לכך פירמת עורכי הדין המייצגת מספר משקיעים שהשקיעו במועד התרחשות האירועים האמורים ב-ATR, טענה כי ATR הינה אחראית בגין מספר אירועי תרמית, הפרת אמונים והפרת ה-Austrian Stock Corporation Act וה-Austrian Capital Market Act בגין אותם אירועים. התובע הציבורי הורה ל-ATR להשיב לטענות האמורות והחל בהליכי חקירה פליליים כנגד ATR על בסיס ה-Austrian Corporate Criminal Liability Act. ישנה חוסר בהירות באשר לתחולתה של חקיקה זו, 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. בחודשים יולי ואוגוסט 2014 הוגשו במחלקה לעניינים כלכליים בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשות לאישור תובענות כייצוגיות, כנגד א.דורי בניה בע"מ ("דורי בניה"), קבוצת א.דורי בע"מ ("דורי קבוצה"); כיום - קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנגריה 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 הנזיקין, 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 להסמיק את בית המשפט לסיים את המחלוקת בדרך של פשרה על פי סעיף 79א 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.

בחודש אפריל 2021, דחה בית המשפט של חדלות פירעון את הבקשה וקבע כי לא ניתן להמשיך את ניהול ההליכים בעניינה של דורי בניה.

במקביל, הנאמנים הגישו בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי, ותשובות לבקשה זו הוגשו גם כן. בחודש נובמבר 2021 דחה בית המשפט העליון את בקשת רשות הערעור, לאחר שקבע שהדיון בה התייתר.



באור 24: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

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 ובית המשפט נעתר לה. בהתאם, בית המשפט הורה למבקשים להגיש בקשה מתוקנת לאישור תביעה ייצוגית, אשר תתייחס לאחריות הנטענת של המבטחת, ובקשה מתוקנת וכן תגובת המבקשים לתשובות הוגשו. בחודש דצמבר 2021 התקיים דיון נוסף לפני בית המשפט, בו ניסה בית המשפט להביא את הצדדים להסכמות המבוססות הפשרה אליה הגיעו הצדדים בשנת 2019 (כמפורט לעיל). 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. לאחר תאריך הדיווח, בחודש פברואר 2022, הצדדים הסכימו להצעת בית המשפט, והם כעת פועלים לניסוח וחתומה על הסכם הפשרה.

4. לאחר תאריך הדיווח, בחודש פברואר 2022 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לפי החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013, למינוי נאמן לו יוקנו אמצעי השליטה בחברה. עניינה של הבקשה הינו הסכם שנחתם בין מר חיים כצמן, מנכ"ל החברה, סגן יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בה, וצדדים קשורים לו, למכירת מניות נורסטאר לישראל קנדה (ט.ר) בע"מ, והפיכתם של קבוצת כצמן וישראל קנדה למחזיקים במשותף בנורסטאר בעקבות הסכם זה. על כן, ובשים לב לכך שגם ישראל קנדה היא חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה בתל אביב, נטען כי הופר סעיף 21 לחוק הריכוזיות, האוסר על קיומן של פירמידות של פירמידות של פירמידות של פירמידות (כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות). לצד החברה, המשיבים הנוספים לבקשה למינוי נאמן הם מר כצמן, נורסטאר החזקות אינק., ישראל קנדה וכן כונס הנכסים הרשמי של מדינת ישראל. במסגרת הבקשה למינוי נאמן התבקשו גם סעדים נוספים, ובין היתר, מתן הוראות בדבר זכויות ההצבעה בחברה כל עוד לא מונה נאמן, והצהרה כי כצמן וישראל קנדה הם בעלי השליטה במשותף בנורסטאר. ביום 3 בפברואר 2022, הורה בית המשפט למשיבים להליך להגיש את תשובתם בתוך 60 יום.

ה. שומות מע"מ

ביום 1 באוגוסט 2021, התקבלו במשרדי החברה שומות מע"מ לפי מיטב השפיטה לשנים 2017-2020, כשעיקרן לגבי סוגיית "ייבוא" שירותי מימון ובנוסף לגבי סוגיית קיזוז מס התשומות בהיותה של החברה "חברת החזקות". החברה חולקת על מלוא קביעותיו של מע"מ וסבורה כי קיימות לה טענות כנגדן וכי בכוננת החברה לעמוד על מלוא זכויותיה כפי שבאו לידי ביטוי בהשגה שהוגשה. לדעת החברה ויועציה, אין בשומות שהוצאו כדי להשפיע מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

הון - באור 25:

א. ההרכב:

1 בינואר 2020		31 בדצמבר 2020		31 בדצמבר 2021	
מונפק	רשום	מונפק	רשום	מונפק	רשום
ונפרע		ונפרע		ונפרע	
מספר מניות					
184,459,510	500,000,000	(*151,402,135	500,000,000	(*151,820,662	500,000,000

מניות רגילות  
בנות 1 ש"ח  
ע.ג. כ"א

ב. התנועה בהון המניות המונפק והנפרע:

2019	2020	2021
מספר מניות		
191,842,812	184,459,510	151,402,135
3,748	-	-
65,422	99,584	287,403
16,109	-	131,124
103,096	-	-
(7,571,677)	(33,156,959)	-
184,459,510	151,402,135	151,820,662

יתרה לתחילת השנה (\*)  
מימוש כתבי אופציה למניות (עובדים ונושאי משרה)  
הבשלת מניות חסומות (עובדים ונושאי משרה)  
הקצאת מניות (עובדים ונושאי משרה)  
הקצאת מניות חסומות (עובדים ונושאי משרה)  
ביטול מניות המוחזקות על ידי החברה  
יתרה לסוף השנה (\*)

(\*) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2020, מתוכן 56,430 ש"ח ע.ג. מוחזקות על ידי החברה.

ג. הרכב קרנות הון אחרות

31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מליוני ש"ח		
11	(*-	24
147	147	147
482	734	984
30	35	29
(35)	(74)	(32)
635	842	1,152

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר  
עסקאות עם בעלי שליטה  
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
תשלום מבוסס מניות  
קרן גידור תזרימי מזומנים

(\*) 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		
2019	2020	2021
מליוני ש"ח		
(2,100)	(1,182)	(1,862)
68	-	-
45	7	-
(1,987)	(1,175)	(1,862)
(40)	(34)	58
5	-	-
(5)	(7)	5
-	-	(6)
(40)	(41)	57
(39)	(82)	16
-	8	11
(39)	(74)	27
(2,066)	(1,290)	(1,778)

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשווי המאזני

השפעת המס

סה"כ

רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשווי המאזני

חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני השפעת המס

סה"כ

הפסד בגין נכסים פיננסיים בשווי הון דרך רווח כולל אחר השפעת המס

סה"כ

סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר

ה. הרכב זכויות שאינן מקנות שליטה

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מליוני ש"ח		
6,764	5,568	4,526
1,349	1,425	3,707
22	24	15
8,135	7,017	8,248

החלק בשווי המאזני (\*)  
אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה (\*\*)

כתבי אופציה וקרן הון מתשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות

(\* לרבות קרנות הון והחלק בהפרשים מקוריים מיוחסים.

(\*\*) לפרטים נוספים בדבר הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה, ראה באורים 5'8 ו-4'8.

באור 25: - הון (המשך)

ו. דיבידנד

בהתאם למדיניות החברה, מודיעה החברה מידי שנה על הדיבידנד השנתי הצפוי. בחודש מרס 2022 הודיעה החברה כי הדיבידנד הרבעוני לשנת 2022 יהיה 32 אגורות למניה (סך הכל הדיבידנד שיוכרז לשנת 2022 יהיה 1.28 ש"ח למניה, חלף דיבידנד למניה בסך של 1.2 ש"ח למניה בשנת 2021).

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

בשנת 2021 הכריזה החברה דיבידנדים בסך כולל של כ-181 מיליון ש"ח (1.2 ש"ח למניה), בשנת 2020 כ-264 מיליון ש"ח (1.59 ש"ח למניה), בשנת 2019 כ-299 מיליון ש"ח (1.62 ש"ח למניה).

לפרטים בדבר הכרזת דיבידנד לאחר תאריך הדיווח ראה באור 37א'.

ז. ניהול ההון בחברה

החברה בוחנת ומנתחת את הונה במונחי הון כלכלי, כלומר עודף השווי ההוגן של נכסיה על פני התחייבויותיה. החברה מנהלת את הונה במטבעות הפעילות של החברות המוחזקות באמצעותן היא פועלת ובשיעורים דומים לשיעור הנכסים במטבע האמור מכלל נכסיה על פי איחוד יחסי.

החברה מנהלת את הונה בדגש על גמישות כלכלית נרחבת להמשך השקעותיה בתחומי עיסוקה ובתחומים משיקים לו, תוך שמירה על דירוג אשראי גבוה, רמת נזילות גבוהה וכן שואפת כי מרבית נכסיה יהיו חופשיים ונקיים מכל שיעבוד.

בהתאם לדיונים שנערכים בדירקטוריון החברה, קבעה החברה את יחסי ההון הרצויים לשם השגת תשואה נאותה לבעלי מניותיה בסיכון אשר הוגדר כנמוך. מעת לעת החברה חורגת מיחסי ההון אותם היא קבעה כנאותים לשם ביצוע השקעות מהותיות, תוך קביעת יעדים לחזרה ליחסים נאותים בזמן סביר.

החברה והחברות המאוחדות שלה מגייסות הון בשווקים בהן הן פועלות לאורך שנים.

החברה בוחנת את יחסי ההון שלה על בסיס מאוחד (כולל חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה), על בסיס סולו מורחב (החברה והחברות בבעלותה המלאה) בהתייחס להון של החברות המאוחדות הציבוריות שלה על בסיס שווי מאזני, וכן בהתבסס על יחסי תזרימי מזומנים.

באור 25: - הון (המשך)

ח. תוכנית רכישה

ביום 23 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של מניות החברה, בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 במרס 2023. 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 חלק תוכנית קודמת מיום 22 במרס 2021 בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח, שהייתה בתוקף עד ליום 31 במרס 2022, לא נרכשו מניות מכוח התוכנית.

ט. הנפקת מניות ואופציות לאחר תאריך הדיווח

בחודש פברואר 2022, הנפיקה החברה על פי תשקיף מדף 12.5 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ו- 6.25 מיליון כתבי אופציה (לא סחירים) למשקיעים מוסדיים. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לכ- 406 מיליון ש"ח.

בנוסף, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר, הקצאה של 2 מיליון מניות רגילות ו- 1 מיליון כתבי אופציה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה (ברוב מקרב בעלי מניות המיעוט) בתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המוסדיים.

באור 26: - תגמול מבוסס מניות

א. החל מחודש דצמבר 2011 מפעילה החברה תוכנית תגמול מבוסס מניות (להלן - תוכנית התגמול), לפיה רשאית החברה להעניק לדירקטורים, לעובדים, לנושאי משרה ולנותני שירותים כתבי אופציה, מניות רגילות, מניות חסומות ומכשירי תגמול אחרים כמפורט בתוכנית התגמול, הניתנים למימוש לעד 13.2 מיליון מניות החברה, במשטרי ומסלולי מס שונים.

ב. בשנת 2021 הקצתה החברה, כחלק מתוכנית התגמול האמורה בסעיף א' לעיל, כתבי אופציה ויחידות מניה חסומות (RSUs) לעובדים ולנושאי משרה בה.

באור 26: - תגמול מבוסס מניות (המשך)

ג. להלן מידע בדבר מספר האופציות למניות החברה והממוצע המשוקלל של מחיר המימוש המקורי שלהן:

לשנה שהסתיימה ביום				
31 בדצמבר 2020		31 בדצמבר 2021		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	
ש"ח		ש"ח		
38.93	4,361,927	32.77	8,605,564	אופציות למניות לתחילת השנה
26.54	4,436,201	20.41	130,163	אופציות למניות שהוענקו במשך השנה
31.13	(119,637)	-	-	אופציות למניות שבוטלו במשך השנה
22.76	(60,091)	33.35	(7,216)	אופציות למניות שחולטו במשך השנה
37.38	(12,836)	33.26	(859,579)	אופציות למניות שפקעו במשך השנה
32.77	8,605,564	32.51	7,868,932	אופציות למניות לסוף השנה
33.49	970,513	28.41	1,532,234	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 בנין 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 מנכ"ל לשעבר הובטלו כל יתרת כתבי האופציה.

באור 26: - תגמול מבוסס מניות (המשך)

ד. להלן מידע בדבר מספר יחידות המניה של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
171,711	652,216	מניות חסומות לתחילת שנה
(*612,096)	82,548	מניות חסומות שהוענקו
(21,386)	-	מניות חסומות שבוטלו
(10,621)	(2,292)	מניות חסומות שחולטו
(99,584)	(287,403)	מניות חסומות שהבשילו
<u>652,216</u>	<u>445,069</u>	מניות חסומות לסוף שנה

(\* כולל כ-98 אלפי מניות חסומות שהוענקו למנכ"ל חברה בת, ראה סעיף ה' להלן).

כל אחת מה-RSUs ניתנות למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה. תקופת ההבשלה עבור ה-RSUs, למעט RSUs שהוענקו לדירקטורים והמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה, נקבעה בשלוש מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד ההקצאה. תקופת ההבשלה עבור RSUs שהוענקו לדירקטורים של החברה נקבעה בשתי מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד ההקצאה. 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 2021 הוענקו לניצע כ- 229 אלפי מניות (בשנת 2020 הוענקו לניצע כ- 98 אלפי מניות חסומות, אשר מומשו למניות החברה במהלך שנת 2021), בהתאם לתנאי התכנית.

באור 26: - תגמול מבוסס מניות (המשך)

בחודש מאי 2021, העניקה החברה למנכ"ל החברה הבת זכות לקבלת מניות של החברה בשווי של 0.8 מיליוני דולר ארה"ב, תקופת ההבשלה הינה שנה ממועד הענקת התגמול ההוני. נכון לתאריך הדוח, שווי התגמול המירבי לתשלום מקנה לניצע זכות לכ- 101 אלפי מניות של החברה.

1. ההוצאות שהוכרו בדוחות הרווח או ההפסד בגין המכשירים ההוניים האמורים בסעיפים ג'-ה' לעיל בשנים 2021, 2020 ו-2019, הסתכמו לכ- 9 מיליוני ש"ח, כ- 10 מיליוני ש"ח וכ- 7 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

2. עסקאות המסולקות במזומן

ליום 31 בדצמבר, 2021 לא קיימות יחידות RSU המסולקות במזומן (ליום 31 בדצמבר, 2020, 60 אלפי יחידות). ליום 31 בדצמבר, 2021 לא קיימת בדוחות הכספיים התחייבות בגין תוכניות תגמול המסולקות במזומן (2020 - 1 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	
2020	2021
מליוני ש"ח	
3,889	5,200
324	1,110
<u>4,213</u>	<u>6,310</u>

התחייבויות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)  
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)

באור 28: - הכנסות מהשכרת מבנים

בשנים 2019-2021 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		
2019	2020	2021
מליוני ש"ח		
81	76	71
87	86	82
196	173	174
188	147	144
79	71	71
12	95	40
134	112	132
<b>777</b>	<b>760</b>	<b>714</b>

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		
2019	2020	2021
מליוני ש"ח		
208	199	226
64	60	47
24	25	26
64	68	43
<b>360</b>	<b>352</b>	<b>342</b>

שכר עבודה ודמי ניהול (1)  
שכר טרחה מקצועי  
פחת  
אחרות (כולל משרד ואחזקתו) (2)

(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		
2019	2020	2021
מליוני ש"ח		
20	6	-
15	12	16
35	18	16

רווח הון  
אחרות

ב. הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
(*345)	-	-
4	-	32
64	36	26
413	36	58

הפסד מירידה בשיעור החזקה, שיערוך ומימוש  
חברה מוחזקת, נטו  
הפסד הון (לרבות הוצאות מכירה)  
אחרות

(\* לפרטים בדבר ההפסד שנרשם במכירת 58 מליון מניות FCR ראה באור 8ה'.

באור 32: - הוצאות והכנסות מימון

א. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מליוני ש"ח		
591	502	563
189	186	165
236	31	39
25	20	7
-	29	-
31	(35)	213
59	98	62
(13)	(25)	(32)
1,118	806	1,017

הוצאות מימון בגין אגרות חוב  
הוצאות מימון בגין התחייבויות למוסדות  
פיננסיים ואחרים  
הפסד מפדיון מוקדם של התחייבויות ונגזרים  
הוצאות מימון בגין עסקאות חכירה  
הפסד מהשקעות בניירות ערך  
הוצאות מימון בגין הפרשי הצמדה, נטו  
הפרשי שער והוצאות מימון אחרות  
בניכוי - הוצאות שנזקפו לעלות מקרקעין בפיתוח

באור 32: - הוצאות והכנסות מימון (המשך)

ב. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מליוני ש"ח			
16	-	234	רווח מהשקעות בניירות ערך
64	39	27	הכנסות מדיבידנד
21	22	27	הכנסות ריבית מחברות מוחזקות
39	12	15	הכנסות ריבית
808	36	581	שערוך נגזרים פיננסיים *
15	-	2	הכנסות מהפרשי שער ואחרות
<u>963</u>	<u>109</u>	<u>886</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					
2019		2020		2021	
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
655	185,254	(653)	166,983	646	151,604
(6)	460	(2)	-	-	442
<u>649</u>	<u>185,714</u>	<u>(655)</u>	<u>166,983</u>	<u>646</u>	<u>152,046</u>

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) בסיסי

השפעת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) מדולל

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילותה הגלובאלית של הקבוצה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים, וביניהם סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכוני אשראי וסיכוני נזילות. אסטרטגיית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

להלן מידע נוסף בדבר הסיכונים הפיננסיים וניהולם:

1. סיכון מטבע חוץ

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכוני מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים. מדיניות הקבוצה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות (בעיקר אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח, וריאל ברזילאי), באמצעות כניסה מעת לעת לעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. יחד עם זאת, לאור התנודות בשערי המט"ח ביחס לשקל בשנתיים האחרונות, החליט דירקטוריון החברה על ביצוע עסקאות הגנה להגדלת חשיפת ההון העצמי לשקל, באופן ששיעור ההון העצמי החשוף לשקל יעמוד על 40% מההון העצמי. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין, 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 השפעה השלילית כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן על התחייבויות החברה הצמודות למדד. לפרטים בגין סכום המכשירים הפיננסיים אשר צמודים למדד המחירים לצרכן שבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ובדבר עסקאות החלפת בסיס הצמדה בהן התקשרה החברה לשם הגנה מפני חשיפה זו, ראה סעיף ג' להלן.

3. 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 מאסטרטגיית ניהול הסיכונים, מקיימת הקבוצה תמהיל נאות בין חשיפה לריבית קבועה וריבית משתנה. הקבוצה מבצעת מעת לעת ובהתאם לתנאי השוק עסקאות החלפת ריבית משתנה לריבית קבועה ולהיפך, לשם הגנה על התחייבויותיה מפני שינויים בשיעורי הריבית (ראה סעיף ג' להלן). לתאריך הדיווח כ-94.9% מהתחייבויות הקבוצה (86.1% לא כולל עסקאות החלפת ריבית) היו בריבית קבועה (ליום 31 בדצמבר, 2020 כ-86.2%, לא כולל עסקאות החלפת הריבית כ-76.3%). למידע נוסף בדבר שיעורי הריבית ומועדי הפרעון, ראה גם באורים 20 ו-19.

4. סיכון מחיר

לקבוצה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך ושאינם סחירים, מניות, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות ואגרות חוב, המסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וכנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, אשר בגין הקבוצה חשופה לסיכון בגין התנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק. היתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2021 של השקעות אלה הינה כ-855 מליון ש"ח (31 בדצמבר, 2020 כ-693 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 לרובן בהסכמים (credit support annexes או "CSA") הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בקשר עם שוויין ההוגן של העסקאות. לפיכך, היא חשופה באופן מוגבל 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 מחייבים (בד"כ לתקופות של 3-4 שנים) עם מוסדות פיננסיים בסכומים משמעותיים, במסגרתם החברה ו/או החברות הבנות בבעלותה מלאה יכולות לנצל אשראים לתקופות שונות בהתאם לצרכיה.

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. בתקופת משבר הקורונה, החברה נכנסה לעסקאות הגנה מפני תנודתיות קיצונית של שערי המט"ח על מנת לצמצם סיכון הנזילות תחת הסכמי ה-CSA.

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 2020		31 בדצמבר 2021		רמה במדרג השווי ההוגן	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה		
מליוני ש"ח					
129	129	106	106	3	<b>נכסים פיננסיים</b> השקעות והלוואות לזמן ארוך
התחייבויות פיננסיות					
17,309	17,212	18,973	18,054	2\1	אגרות חוב התחייבויות נושאות ריבית
5,714	5,824	5,853	5,656	2	למוסדות פיננסיים ולאחרים
23,023	23,036	24,826	23,710		
(22,894)	(22,907)	(24,720)	(23,604)		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 2021, השווי ההוגן של אגרות חוב בהיקף של כ- 3.4 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, 2020 כ- 2.9 מיליארד ש"ח).

השווי ההוגן של ההלוואות בריבית משתנה שווה בקירוב לערכן 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 המהוונים בעקומי ריבית רלוונטיים, אשר להערכת הנהלת החברה ומעריכי שווי חיצוניים, משקפים את תנאי השוק לתאריך הדיווח, לרבות סיכון האשראי של מי מהצדדים לעסקה, לפי העניין.

השווי ההוגן של חוזי אקדמה בגין מטבע חוץ מחושב בהתייחס לשערים עתידיים מצוטטים עבור חוזים עם מועדי פרעון דומים ובנוסף, הסכומים 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 בסיכוי 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:

31 בדצמבר		
2020	2021	
מליוני ש"ח		
269	145	יתרה לתחילת השנה
-	8	תוספות
(5)	(5)	החזר השקעה
(70)	-	סיווג להשקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
7	4	עליית ערך הנזקפת לרווח או הפסד
(31)	(1)	שיערוך לשווי הוגן הנזקף לקרן הון
(25)	2	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>145</u>	<u>153</u>	<u>יתרה לסוף השנה</u>

היתרה מהווה יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות, למידע נוסף ראה באור 10.

בשנת 2021 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:

שיווי הוגן		יתרת משך		יתרת סכום העסקה		במליוני ש"ח ליום		במליוני ש"ח ליום		מטבע העסקה		סוג העסקה			
במליוני ש"ח ליום		חיים ממוצע		בסיס הצמדה/ריבית לשלם (*)		בסיס הצמדה/ריבית לקבל (*)		31 בדצמבר							
31.12.20	31.12.21							2020	2021						
580	1,275	3.6		2.12%	-	6.26%	קבוע	1.29%	5.78%	צמוד מדד	4,071	3,948	אירו - שקל	החלף בסיס הצמדה ומטבעות	
(2)	-	-				1.24%	קבוע		0.71%	נומינלי	8	-			
12	-	-				L	משתנה		2.63%	נומינלי	60	-			
49	138	4.4		4.00%	-	5.84%	קבוע	1.29%	-	2.80%	צמוד מדד	635	622	דולר ארה"ב - שקל	
(15)	-	-				0.43%	קבוע			L	משתנה	34	-		
57	69	3.8				4.95%	קבוע		4.00%	נומינלי	297	297		דולר קנדי - שקל	
(15)	8	4.7		1.18%	-	1.27%	קבוע		1.25%	קבוע	1,241	1,108		קרונה שבדית - אירו	
-	(183)	2.8		2.12%	-	2.86%	קבוע		4.40%	צמוד מדד	-	1,760		אירו	החלף בסיס הצמדה
(90)	(42)	5.3					קבועה			משתנה	1,180	1		אירו	החלף ריבית קבועה/משתנה
(27)	(1)	8.6					קבועה			משתנה	686	664		דולר ארה"ב	
(11)	(3)	7.8					קבועה			משתנה	118	114		דולר קנדי	
1	5	1.9					קבועה			משתנה	445	282		קרונה נורווגית	
(41)	2	קצרות מועד									7,637	1,134		מטבעות שונים	עסקאות אקדמה
	(15)	קצרות מועד									-	-		אירו - שקל	אופציה על שערי מטבע
498	1,253														
(356)	(1,076)														התחייבויות מסוג CSA, נטו
142	177														

(\* "L" משמעו ריבית בסיסית בין-בנקאית ביחס למטבע העסקה.



להלן השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים שיועדו למטרת נידור חשבונאי הכלולים בטבלה לעיל:

31 בדצמבר		נכסים התחייבויות
2020	2021	
מליוני ש"ח		
1	44	
(95)	(42)	
(94)	2	

ד. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים (כולל ריבית) בסכומים לא מהוונים:

31 בדצמבר, 2021

סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה	
					מליוני ש"ח
168	-	-	-	168	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (לא כולל חלויות שוטפות)
182	-	-	-	182	ספקים ונותני שירותים
721	-	-	-	721	זכאים ויתרות זכות
20,186	6,788	6,380	5,187	1,831	אגרות חוב
6,728	2,873	1,116	2,135	604	הלוואות נושאות ריבית ממוסדות פיננסיים ואחרים
964	791	65	73	35	התחייבויות בגין חכירה
73	47	-	-	26	התחייבויות פיננסיות אחרות
29,022	10,499	7,561	7,395	3,567	

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	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (לא כולל חלויות שוטפות)
131	-	-	-	131	ספקים ונותני שירותים
629	-	-	-	629	זכאים ויתרות זכות
19,366	6,225	7,521	4,673	947	אגרות חוב
6,501	2,379	998	2,832	292	הלוואות נושאות ריבית ממוסדות פיננסיים ואחרים
1,106	900	69	99	38	התחייבויות בגין חכירה
71	42	-	-	29	התחייבויות פיננסיות אחרות
29,177	9,546	8,588	7,604	3,439	

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				
(8)	(13)	(1)	-	31.12.2021
(5)	(40)	(1)	4	31.12.2020
מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינוי אבסולוטי במדד המחירים לצרכן				השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס
-2%	-1%	+1%	+2%	
מליוני ש"ח				
190	95	(95)	(190)	31.12.2021
86	173	(173)	(86)	31.12.2020
מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי במדד המחירים לצרכן				השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס
-2%	-1%	+1%	+2%	
מליוני ש"ח				
(56)	(28)	28	56	31.12.2021
(108)	(54)	54	108	31.12.2020

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -

שינוי יחסי בשערי חליפין

-10%	-5%	+5%	+10%
מליוני ש"ח			
237	113	(84)	(135)
(170)	(85)	85	170
28	14	(14)	(28)
148	74	(74)	(148)
124	62	(62)	(124)
107	53	(53)	(107)
145	73	(73)	(145)
(79)	(39)	39	79
31	15	(15)	(31)
142	71	(71)	(142)
199	99	(99)	(199)
65	33	(33)	(65)

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -

שינוי יחסי בשערי חליפין

-10%	-5%	+5%	+10%
מליוני ש"ח			
86	43	(43)	(86)
118	59	(59)	(118)
(10)	(5)	5	10
(176)	(92)	101	210
176	88	(88)	(176)
(22)	(11)	11	22

השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס

31.12.2021
שינוי בשע"ח אירו
שינוי בשע"ח דולר ארה"ב
שינוי בשע"ח דולר קנדי
שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי
שינוי בשע"ח קרונה שבדית
שינוי בשע"ח קרונה נורווגית
31.12.2020
שינוי בשע"ח אירו
שינוי בשע"ח דולר ארה"ב
שינוי בשע"ח דולר קנדי
שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי
שינוי בשע"ח קרונה שבדית
שינוי בשע"ח קרונה נורווגית

השפעה על ההון לפני מס (גידור חשבונאי)

31.12.2021
נגזרים מגדרים שע"ח אירו
נגזרים מגדרים שע"ח דולר ארה"ב
נגזרים מגדרים שע"ח דולר קנדי
31.12.2020
נגזרים מגדרים שע"ח אירו
נגזרים מגדרים שע"ח דולר ארה"ב
נגזרים מגדרים שע"ח דולר קנדי

(\* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מליון ש"ח.)

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -  
שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית

-2%	-1%	+1%	+2%
מליוני ש"ח			
(449)	(217)	203	395
(175)	(84)	77	147
(40)	(19)	18	35
28	14	(13)	(25)
429	210	(203)	(398)
(114)	(56)	52	102
(236)	(114)	107	208
(204)	(98)	90	172
(30)	(14)	14	26
36	17	(16)	(32)
524	256	(245)	(479)
(166)	(80)	75	145

השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס

31.12.2021
שינוי בריבית אירו
שינוי בריבית דולר ארה"ב
שינוי בריבית דולר קנדי
שינוי בריבית שקלית נומינלית
שינוי בריבית שקלית ריאלית
שינוי בריבית קרונה שבדית
31.12.2020
שינוי בריבית אירו
שינוי בריבית דולר ארה"ב
שינוי בריבית דולר קנדי
שינוי בריבית שקלית נומינלית
שינוי בריבית שקלית ריאלית
שינוי בריבית קרונה שבדית

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי  
בשיעורי הריבית

-2%	-1%	+1%	+2%
מליוני ש"ח			
(119)	(58)	54	106
(2)	(1)	1	2
(10)	(5)	5	9
(168)	(81)	76	146
(3)	(2)	1	3
(23)	(11)	10	19
(17)	(8)	8	16

השפעה על ההון לפני מס (גידור חשבונאי)

31.12.2021
שינוי בריבית אירו
שינוי בריבית דולר ארה"ב
שינוי בריבית קרונה נורווגית
31.12.2020
שינוי בריבית אירו
שינוי בריבית דולר ארה"ב
שינוי בריבית דולר קנדי
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 הפסד או השינוי בהון (לפני מס) עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון והנכסים וההתחייבויות הפיננסיים נעשו על בסיס מהותיות החשיפה ביחס לכל סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. ניתוחי הרגישות מתייחסים לגידול פוטנציאלי במשתנים הרלוונטים, בשיעורים אותם העריכה החברה כמתאימים, לפי העניין. קיטון בשיעור דומה ישפיע בשינוי מקביל בכיוון הפוך, למעט אם ציין 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.

ו. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

31 בדצמבר, 2021

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	השפעת שינויים		תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2021	
	שינויים אחרים	בשערי חליפין			
167	2	(17)	(1,184)	1,366	הלוואות לזמן קצר
5,656	(735)	(269)	836	5,824	הלוואות לזמן ארוך
18,054	46	(960)	1,756	17,212	אגרות חוב
<b>23,877</b>	<b>(687)</b>	<b>(1,246)</b>	<b>1,408</b>	<b>24,402</b>	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

31 בדצמבר, 2020

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	השפעת שינויים		תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2020	
	שינויים אחרים	בשערי חליפין			
1,366		44	568	754	הלוואות לזמן קצר
5,824	700	4	20	5,100	הלוואות לזמן ארוך
17,212	80	85	642	16,405	אגרות חוב
<b>24,402</b>	<b>780</b>	<b>133</b>	<b>1,230</b>	<b>22,259</b>	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

באור 35: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מליוני ש"ח			
1.7	1.7	1.6	הכנסות דמי ניהול מהחברה האם (סעיף ה')
21	22	27	הכנסות ריבית מחברות מוחזקות
145	25	28	הכנסות דיבידנד מחברות כלולות

ב. הוצאות ותשלומים אחרים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2019		2020		2021		
מליוני ש"ח	מספר מקבלים	מליוני ש"ח	מספר מקבלים	מליוני ש"ח	מספר מקבלים	
2.4	9	1.6	7	1.5	6	שכר דירקטורים (1)
7.4	2	7.9	2	8.2	2	שכר עבודה ונלוות (2)

- (1) בשנים 2019-2021 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. החל מיום 1 בפברואר 2018 מכהן מר כצמן כסגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה. עד לחודש פברואר 2021 נקבעו תנאי העסקתו של מר כצמן בקבוצה בהתאם להסכם שאושר בחודש יוני 2018 על ידי האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, שהיה בתוקף לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בפברואר 2018, ("הסכם 2018").

על פי הסכם 2018 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 (בס"ק זה "עלות העסקה 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 (בס"ק זה "עלות העסקה השנתית המקסימלית"). השכר הקבוע, עלות העסקה השנתית בקבוצה ועלות העסקה השנתית המקסימלית יעודכנו אחת לשנה קלנדרית בגובה העלייה במדד המחירים לצרכן.

ב. בחודש אפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש הסכם העסקתו של מר כצמן (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בפברואר 2021, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים לבטל את ההסכם בהודעה של 180 ימים מראש ("הסכם 2021"). במסגרת הסכם 2021 נקבע כי התגמול שיוענק למר כצמן יכלול גם רכיב של מענק שנתי תלוי ביצועים מדידים (חלק חלק מהתגמול הקבוע), כמפורט בסעיף זה להלן.

עלות העסקה השנתית הכוללת המקסימלית שתשולם למר כצמן על פי הסכם 2021 לא תעלה על 5.6 מיליון ש"ח צמוד למדד (בס"ק זה "תקרת התגמול") בהנחת תשלום המענק המקסימלי בגין שנה רלוונטית וביחד עם התשלומים שישולמו לו בגין כהונתו בחברות הבנות שאינן בבעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

בגין כהונתו בחברה זכאי מר כצמן לשכר קבוע ונלוות וכן למענק שנתי כמפורט להלן: שכר קבוע - השכר הקבוע שישולם למר כצמן מידי החברה סולו (בס"ק זה "השכר הקבוע מהחברה") יחושב כסך השווה ל-60% מתוך הפרש (בס"ק זה "עלות העסקה השנתית בקבוצה") שבין תקרת התגמול (קרי, 5.6 מיליון ש"ח) לבין העלות הכוללת של התגמולים שישולמו למר כצמן בפועל על ידי חברות הבת שאינן בבעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

מענק שנתי מבוסס יעדים - כחלק מתקרת התגמול, מר כצמן יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 40% מתוך עלות העסקה השנתית בקבוצה, כפי שתהא מעת לעת ועד לסך מקסימלי של 2,240 אלפי ש"ח (בהנחה שהחברה סולו תישא במלוא תקרת התגמול), אשר ישולם באופן ובתנאים הבאים:

מחצית מהמענק (קרי, עד לסך מקסימלי של 1,120 אלפי ש"ח) אשר תשולם בכל שנה בה עלתה תשואת ה-FFO<sup>1</sup> השנתית על ההון של החברה<sup>2</sup> ("התשואה") על 6%. 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%.

בהתאם לנתוני התשואה בגין 2021, מר כצמן זכאי לתשלום מענק שנתי במזומן בסך של 841 אלפי ש"ח בגין שנת 2021, הכולל את יתרת המענק בסך של 421 אלפי ש"ח אשר יידחה לתום תקופת ההסכם, ובכפוף לעמידה בתנאי התשואה השנתית הממוצעת, כמפורט לעיל.

בהתאם, בשנת 2021 היה מר כצמן זכאי לשכר שנתי המשקף עלות שנתית לחברה (סולו, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, בהתבסס על נתוני התגמול של מר כצמן מחברות בת של החברה בשנת 2021, כמפורט להלן) בסך של 2,309 אלפי ש"ח.

בנוסף לשכר הקבוע, על פי הסכם 2018 והסכם 2021, מר כצמן זכאי לימי מחלה והבראה בהתאם להוראות הדין ול-30 ימי חופשה בשנה, והכל בתנאי שעלות העסקה השנתית לא תעלה על עלות העסקה השנתית המקסימלית כהגדרתה לעיל.

1 ה-FFO הינו ה-FFO שפורסם על ידי החברה בדוחות הדירקטוריון שלה בגין השנים 2021 עד 2023.

2 "הון של החברה" יחושב כהון העצמי של החברה על פי דוחותיה המאוחדים (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הידועים ביום כניסת התנאים כאמור לעיל לתוקף (קרי, 31 בדצמבר 2020), בתוספת ניוסי הון ובניכוי דיבידנדים מיוחדים במהלך התקופה, והכל משוקלל זמן.

באור 35: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

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 לתגמול הוני.

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 2021 זכאי מר כצמן במסגרת כהונתו כיו"ר הדירקטוריון של CTY לגמול דירקטורים שנתי בסך של כ- 165 אלפי אירו (בגין 2020 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 לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסימום בהודעה של 90 ימים מראש.

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 2021 הוענק למר גורדון מענק בסך 192 אלפי דולר ארה"ב.

בנוסף, על פי הסכם העסקה החדש עם מר גורדון, בחודש מרץ 2021 הוענקו למר גורדון 972,656 כתבי אופציה (לא סחירים) לרכישת מניות רגילות בגוון 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).



באור 35: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

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.

ב. 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 חידושו (בכפוף לדרישות חוק החברות). השירותים יכללו שירותי מזכירות, ניהול כספים, גזברות, מחשוב, תקשורת, שירותים משפטיים, טיפול במימון בנקאי, שוק הון והשקעות.

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.

באור 35: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

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 מחירו, הנקבע על ידי חברת הניהול החיצונית של המטוס, ובאופן זהה לצדדים שלישיים החוכרים את המטוס. בשנת 2021, החברה לא החכירה את המטוס לנורסטאר.

ה. התקשרות בהסכם עם משה רדמן:

במהלך תקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם שירותים עם משה רדמן, המכהן כיום כדירקטור בחברה. על פי ההסכם, מר רדמן מעניק לחברה שירותי ייעוץ להטמעת תחום החדשנות בקבוצה בהיקף של עד 25 שעות חודשיות (בממוצע), ובתמורה ל - 800 ש"ח לשעה בתוספת מע"מ. ההסכם הינו לתקופה של שנה, ולחברה זכות להאריכו בשנה נוספת, וכן לכל אחד מהצדדים הזכות לסיימו בהודעה בת 30 ימים מראש. בשנת 2021 החברה אינה רשמה הוצאות בגין הסכם זה.

ו. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר	
2020	2021
מליוני ש"ח	
22	26
419	460

ריבית לקבל מעסקה משותפת וחברה כלולה (באור 6)  
 הלוואות לזמן ארוך לחברות המוצגות בשיטת השווי המאזני  
 (באור 8א')

ז. 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 לגבי מידע כספי שנסקר בנפרד על-ידי הנהלת החברה, אך אינן מגיעות לסף הכמותי המחייב את הצגתן כמגזר בר דיווח, והן כוללות בעיקר את גרמניה וקנדה (החל מנובמבר 2019).

ב. נתונים כספיים על בסיס מגזרי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

מאחד	חברות בנות בבעלות מלאה					חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		מליוני ש"ח	
	התאמות למאחד (2)-(7)	מגזרים אחרים (1)	ארה"ב (1)	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה (1)	צפון אירופה (1)		
2,296	(123)	34	92	138	249	737	1,169	<b>הכנסות המגזר</b>	
								הכנסות מחיצוניים (2)	
1,582	(79)	20	61	108	155	519	798	<b>תוצאות המגזר</b>	
27	4	(* -)	(* -)	(* -)	3	13	7	רווח (הפסד) גולמי (3)	
41	40	-	-	-	-	-	1	פחת והפחתות (3)	
1,860	549	9	19	87	132	395	669	חלק ברווחי מוחזקות	
-	(654)	(3)	206	(100)	213	163	175	רווח תפעולי (4)	
								רווחי (הפסדי) שערך (4)	
5,555	4,456	15	2	52	77	129	824	<b>נכסי המגזר</b>	
34,065	(1,294)	361	2,377	2,268	4,357	9,773	16,223	נכסים תפעוליים שוטפים (5)	
1,453	1,426	5	13	-	(6)	-	15	נכסים תפעוליים לא שוטפים (5)	
41,073	4,588	381	2,392	2,320	4,428	9,902	17,062	השקעות בחברות מוחזקות	
2,141	25	-	440	48	641	117	870	סך הכל נכסים	
								השקעות בנכסים לא שוטפים (6)	
27,518	26,467	24	23	25	83	433	463	<b>התחייבויות המגזר (7)</b>	

(\* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020

מאחד	התאמות למאחד (2)-(7)	חברות בנות בבעלות מלאה				חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		מאחד
		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 המגזר הכנסות מחיצוניים (2)
תוצאות המגזר								
1,646	(83)	34	61	105	147	545	837	רווח (הפסד) גולמי (3)
28	8	(* -)	(* -)	1	2	11	6	פחת והפחתות (3)
(78)	(81)	-	-	-	(2)	-	5	חלק ברוחי (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.)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

מאחד	חברות בנות בבעלות מלאה						חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		הכנסות המגזר הכנסות מחיצוניים (2)
	התאמות למאחד (2)-(4)	מגזרים אחרים (1)	ארה"ב (1)	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה (1)	צפון אירופה (1)		
								מאחד	
2,752	(124)	26	90	218	234	1,009	1,299		
<b>תוצאות המגזר</b>									
1,975	(84)	16	61	199	171	705	907	רווח (הפסד) גולמי (3)	
20	3	(* -)	(* -)	(* -)	2	9	6	פחת והפחתות (3)	
37	51	-	-	-	(5)	-	(9)	חלק ברווחי (הפסדי) מוחזקות	
1,438	(320)	14	34	177	147	580	806	רווח תפעולי (4)	
-	(114)	(13)	17	587	113	(37)	(553)	רווחי (הפסדי) שערור (4)	

(\* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח).

ג. באורים למידע מגזרי

- נתוני מגזר "צפון אירופה" כוללים 50% מהעסקה המשותפת Kista 'Galleria'. החל משנת 2019 נתוני 'מגזרים אחרים' כוללים 60% מהשותפות בקנדה. 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 למאחד.
- לקבוצה אין הכנסות בין מגזריות. התאמות בנין הכנסות המגזר כוללות בעיקר התאמה בנין העסקאות המשותפות כאמור לעיל.
- התאמות למאחד בסעיפי הרווח הגולמי ופחת והפחתות כוללות את השפעת ההתאמות כאמור לעיל.
- רווח תפעולי מגזרי אינו כולל שיערוך נכסים, אשר מופיע בהתאמות למאחד. התאמות לסעיף הרווח התפעולי כוללות את האמור בסעיף 3 לעיל, כמו גם הפחתת מוניטין, רווח משערור נכסים אשר מפורט בנפרד מתחת לרווח התפעולי המגזרי. בנוסף, כוללות התאמות אלו הוצאות הנהלה וכלליות שאינן מוקצות למגזרים בסך של כ-78 מיליון ש"ח, כ-83 מיליון ש"ח וכ-86 מיליון ש"ח והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו שאינן מוקצות למגזרים בסך של כ-2 מיליון ש"ח, כ-24 מיליון ש"ח וכ-380 מיליון ש"ח, בנין השנים 2021, 2020 ו-2019, 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 23 במרס, 2022 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 32 אגורות למניה (סך כולל של כ- 46 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 12 באפריל, 2022 לבעלי המניות של החברה ביום 4 באפריל, 2022.
- ב. באשר להנפקת 12.5 מיליון מניות ו-6.25 כתבי אופציה שבוצעה לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 25ט'.  
ג. באשר לאישור דירקטוריון החברה להקצאה פרטית לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר, של 2 מיליון מניות רגילות ו-1 מיליון כתבי אופציה בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה (ברוב מקרב בעלי מניות המיעוט) שניתן לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 25ט'.  
ד. באשר להשלמת המיזוג של חברה בת בבעלותה המלאה של החברה עם ATR לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 5'8.  
ה. באשר להגשת בקשה למינוי נאמן לוי יוקצו אמצעי השליטה בחברה לפי החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013, לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 4'24.  
ו. לאחר תאריך הדיווח ביצעה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה רכישה של כ-37 מיליון ע.ג. אגרות חוב של ATR בתמורה לכ-37 מיליון אירו (כ-133 מיליון ש"ח). השפעת הרכישה על הדוחות הכספיים של החברה אינה מהותית.  
ז. באשר להורדת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה על ידי חברת הדירוג S&P Maalot והצבת דירוג האשראי של כל סדרות אגרות החוב של החברה תחת בחינה עם השלכות שליליות על ידי חברת הדירוג מידרוג, בעקבות השלמת המיזוג עם ATR כמתואר בביאור 5'8, לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאורים 12 ו-19'13.  
ח. באשר להורדת דירוג המנפיק לזמן ארוך של ATR על ידי חברת הדירוג Fitch, לאחר תאריך הדיווח, בעקבות השלמת המיזוג עם ATR כמתואר בביאור 5'8, לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאורים 19ה'.

רשימת החברות המוחזקות העיקריות בקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2021 (1)

מידע נוסף בבאור	ארץ הרישום	הערה	שיעור הבעלות ליום 31 בדצמבר		
			2020	2021	
			%		
	ארה"ב	(2)	100	100	M.G.N USA INC.
	ארה"ב	(3)	100	100	GAZIT GROUP SOUTH AMERICA INC.
	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	60	GAZIT TRIPLLE CANADA GENERAL PARTNER INC.
	קנדה	(2)	100	100	GAZIT CANADA GENERAL PARTNER INC.
	קנדה	(3)	60	60	GAZIT TRIPLLE CANADA LIMITED PARTNERSHIP
	קנדה	(3)	100	100	GC YORK MILLS LIMITED PARTNERSHIP
	ארה"ב	(3)	100	100	FICUS INC.
	ארה"ב	(3)	100	100	SILVER MAPLE (2001) INC.
'ד8	פינלנד	(2)	48.9	52.1	CITYCON OYJ.
	הולנד	(2)	100	100	GAZIT EUROPE (NETHERLANDS) B.V.
	הולנד	(2)	100	100	GAZIT EUROPE (ASIA) B.V.
	גרמניה	(3)	100	100	GAZIT GERMANY BETEILIGUNGS GMBH & CO.KG
	ארה"ב	(4)	100	100	GAZIT BRASIL LP
	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
'נ8	האי ג'רזי	(3)	69.3	74.8	ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE LIMITED

(1) הרשימה אינה כוללת חברות לא פעילות, חברות מוחזקות של ATR, CTY, GAZIT SOUTH AMERICA LP, GAZIT BRASIL, GAZIT GERMANY

.GAZIT HORIZONS ו-M.G.N USA INC.

(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, 2021
תאריך הדוח:	23 במרס, 2022

**תקנה 10א': תמצית דוחות רווח כולל רבעוניים**

לתמצית הדוחות על הרווח הכולל לשנת 2021 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 אוגוסט 2021 הנפיקה החברה לראשונה 453 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז'), מובטחות בשעבוד על מניות ATR; בחודש אוקטובר 2021 הנפיקה החברה כ-273 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') וכ-327 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') בדרך של הרחבת סדרה. 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) <sup>(*)</sup>	שיעור אחזקה בהון המניות המונפק (%)	שיעור אחזקה בזכויות הצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (%)	מחיר בבורסה לתאריך הדו"ח על המצב הכספי
השקעות בחברות פרטיות המוחזקות על ידי החברה						
גזית-גלוב החזקות (1992) בע"מ (בפירוק מרצון)	מניה 1 ש"ח	432	(171,754)	100	100	-
ג. גלוב פיתוח בע"מ	מניות נדחות	1	-	100	100	-
	מניה 0.01 ש"ח	100	(81,371)	100	100	-
	מניה 1 ש"ח	12,076	(18,738)	100	100	-
אכד בנין והשקעות בע"מ	מניות הנהלה 1 ש"ח	500	-	100	100	-
	מניה מיוחדת 1 ש"ח	1	-	100	100	-
החברה לניהול מרכז חורב בע"מ	מניה 1 ש"ח	5,000	(5,617)	50	50	-
ג'א.אל.אי- ניהול נכסים בע"מ	מניה 1 ש"ח	602,000	(4,559)	100	100	-
MGN (USA) Inc. <sup>(1)</sup>	מניה 1\$	2,142	2,409,896	100	100	-
Gazit Canada Inc. <sup>(2)</sup>	מניה 0.01\$ קנדי	1,206	1,539,106	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	254,989	100	100	-
Gazit Europe (Asia) B.V. <sup>(4)</sup>	מניה 1\$	18,000	119,110	100	100	-
G- Netherlands B.V. <sup>(5)</sup>	מניה 18 אירו	1,000	(128,145)	100	100	-
Gazit Midas Limited <sup>(6)</sup>	מניה 1 אירו	1,000	1,827,599	100	100	-
Gazit Gaia Limited <sup>(7)</sup>	מניה 1 אירו	1,000	-	100	100	-
Gazit Brasil <sup>(8)</sup>	זכויות השתתפות	-	1,837,880	100	100	-
Gazit Europe (2019) B.V.	מניה 1 אירו	100	(1,665)	100	100	-
השקעות בחברות ציבוריות (אשר חלקן מוחזקות על ידי החברות הבנות הפרטיות המפורטות לעיל)						
Citycon oyj ("CTY"). <sup>(9)</sup>	מניה 0.27 אירו	87,559,016	3,254,268	52.1	52.1	7 אירו
Atrium European Real Estate Limited ("ATR") <sup>(10)</sup>	מניה 1 אירו	299,743,869	-	74.8	74.8	3.595 אירו

(\*) 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 נרמניות אשר אינן מוצגות בנפרד.

(4) Gazit Europe (Asia) B.V משקיעה בקרן תושבת מאוריציוס להשקעות בנדל"ן בהודו.

(5) G-Netherlands B.V מחזיקה בחברות בבלוג'יה ומקדוניה אשר אינן מוצגות בנפרד.

(6) Gazit Midas Limited מחזיקה ב-28% מהון המניות של ATR.

(7) Gazit Gaia Limited מחזיקה ב-46.9% מהון המניות של ATR. הערך של Gazit Gaia בדוחות הכספיים נכלל ביתרת הערך של Gazit Midas.

(8) 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.

(9) ההחזקה במניות CTY הינה במישורין. ל-CTY חברות בנות פרטיות אשר אינן מוצגות בנפרד בטבלה.

(10) ההחזקה ב- ATR הינה באמצעות Gazit Gaia ו- Gazit Midas. ל-ATR חברות פרטיות שאינן מוצגות בנפרד בטבלה.

(11) בחודש פברואר 2022 הושלם מיזוג בין ATR לחברה בבעלות המלאה של החברה (כאשר ATR הינה החברה השורדת). לפרטים נוספים ראו סעיף 7 לפרק תיאור עסקי החברה.

להלן פירוט יתרת אגרות חוב, שטרי הון והלוואות החברה לחברות בנות וקשורות שלה:

שנות פדיון (בהתאם להסכם..)	יתרה מדווחת ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)	שיעור הריבית	בסיס הצמדה	החברה
2025	91	ליבור + 1.25%	דולר ארה"ב	MGN (USA) Inc.
2023	306	יורבור + 1.5%	אירו	Gazit Midas Limited
2023	1,593	יורבור + 1.5%	אירו	Gazit Gaia Limited
2022	1	יורבור + 2%	אירו	Gazit Germany
2022	9	ללא ריבית	אירו	Gazit Europe (Netherlands) B.V.
2023	38	5%	אירו	G- Netherlands B.V.
(*)	81	ללא ריבית	ללא בסיס הצמדה	גנלוב פיתוח בע"מ
(*)	172	ללא ריבית	ללא בסיס הצמדה	גזית גלובל החזקות (1992) בע"מ (בפירוק מרצון)
(*)	5	ללא ריבית	ללא בסיס הצמדה	ג'י.אל.אי - ניהול נכסים בע"מ
(*)	19	ללא ריבית	ללא בסיס הצמדה	אכד בנין והשקעות בע"מ

(\*) ההלוואות מתחדשות מעת לעת באופן אוטומטי, בכפוף לאפשרות סימן בהתאם לתנאי ההסכמים בנין.

**תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות(\*)**

עלות ממוצעת ליחידה	עלות (אלפי ש"ח)	סה"כ ערך נקוב	סוג נייר הערך	שם החברה	מהות השינוי	תאריך השינוי
€ 7.43	15,455	529,519	מניה רגילה	Citycon Oyj.	רכישת מניות בבורסה	03/21
€ 2.55	118,349	11,817,706	מניה רגילה	Atrium European Real Estate Limited	רכישת מניות בבורסה	01/21
€ 2.76	7,030	650,000	מניה רגילה	Atrium European Real Estate Limited	רכישת מניות בבורסה	04/21
€ 3.00	94,090	7,885,478	מניה רגילה	Atrium European Real Estate Limited	רכישת מניות בבורסה	05/21
-	-	4,292,198	מניה רגילה	Atrium European Real Estate Limited	חלוקת דיבידנד במניות	03/21
-	-	4,125,413	מניה רגילה	Atrium European Real Estate Limited	חלוקת דיבידנד במניות	06/21
BRL 1.00	363,096	641,790,000	יחידות השתתפות ומניות	Gazit Brasil Ltda., FIM Norstar	החזר השקעה (**)	1-12/21

(\*) לא כולל השקעות זניחות בהקמת חברות בנות לא פעילות בתקופת הדוח.

(\*\*) ראה הערה (8) 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 2021 וכן הכנסות החברה מאותן חברות מדיבידנד, דמי ניהול וריבית (באלפי ש"ח):

שם החברה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	סה"כ רווח (הפסד) כולל	דיבידנד	דמי ניהול	הכנסות (הוצאות) ריבית
ג.ג פיתוח בע"מ	(2)	-	(2)	-	-	-
גזית-גלובל החזקות (1992) בע"מ (בפירוק מרצון)	(67)	-	(67)	-	-	-
אכד בנין והשקעות בע"מ	(4)	-	(4)	-	-	-
ג'י.אל.אי - ניהול נכסים בע"מ	(1)	-	(1)	-	-	-
MGN (USA) INC. <sup>(1)</sup>	297,615	1,750	299,365	-	517	(5,188)
Gazit Canada Inc.	68,969	12,191	81,161	1,883,883	-	(90,378)
Gazit America Inc	180,566	70,337	250,904	164,656	-	-
Gazit Europe (Netherlands) B.V. <sup>(2)</sup>	(8,380)	-	(8,380)	-	-	807
G- Netherlands B.V. <sup>(3)</sup>	(6,866)	-	(6,866)	-	-	1,750
Gazit Europe (Asia) B.V.	(8,826)	25,351	16,525	-	-	(1,249)
Gazit Brasil Ltda. <sup>(4)</sup>	(75,685)	-	(75,685)	-	-	-
Gazit Midas Ltd <sup>(5)</sup>	169,668	28,433	198,101	-	-	5,796
Gazit Gaia Ltd <sup>(5)</sup>	169,668	28,433	198,101	-	-	16,111
Gazit Hercules 2020	(72)	-	(72)	-	-	-
Europe (2019) B.V. <sup>(6)</sup>	(414)	-	(414)	-	-	-

(1) תוצאות MGN (USA) Inc כוללות את תוצאות Gazit Horizons Inc., Gazit 1995 Inc., Gazit Group USA, MGN America LLC.

(2) מייצג את תוצאות פעילות החברה בגרמניה.

(3) תוצאות G- Netherlands B.V כוללות את תוצאות G-Bulgaria EAD, G-Plovdiv EAD, G-Macedonia LTD.

(4) מייצג את תוצאות פעילות Gazit Brasil Ltda וכן את תוצאות פעילות FIM Norstar אשר שתייהן מוחזקות על-ידי Gazit Brasil LP (שותפות אמריקאית המחזיקה בה).

(5) הרווח כולל את תוצאותיה של Gazit Gaia Limited ו-Gazit Midas Limited.

(6) תוצאות Gazit Europe (2019) B.V כוללות את תוצאות Europe (2019) B.V.

## תקנה 20: מסחר בבורסה

בשנת הדוח נרשמו למסחר 418,527 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג., שהונפקו כתוצאה מהבשלת יחידות מניה חסומות (RSU) ומימוש כתבי אופציה של דירקטורים, נושאי משרה ועובדים בחברה ובחברות הבנות הפרטיות.

לפרטים אודות אגרות חוב (סדרות יד' ו-טז') שנרשמו למסחר בתקופת הדוח ראו תקנה 10' לעיל ונספח ב' לדוח הדירקטוריון.

בשנת 2021 לא חלה הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה בבורסה. ביום 31 במרץ 2021 חל פדיון סופי של אגרות חוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים נוספים ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

**תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה**

להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2021 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:

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר <sup>(1)</sup>	מענק	תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)		
						תשלום מבוסס מניות	דמי יעוץ	אחר
ליעד ברזילי	מנכ"ל ATR	מלאה	0.00%	1,877	1,650	5,153	-	8,680
עדי ימיני	מנהל למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	מלאה	0.08%	2,691	1,475	3,035	667 <sup>(2)</sup>	7,868
ריאן לי	סמנכ"ל כספים ATR	מלאה	-	1,906	1,036	3,442	-	6,384
נ'פרי מועלים	מנכ"ל גזית הורייזן	מלאה	0.18%	1,649	1,454	2,126	763 <sup>(2)</sup>	5,992
מיה שטרק	מנכ"לית גזית ברזיל	מלאה	-	1,619	1,260	114	2,882 <sup>(2)</sup>	5,875
חיים כצמן	סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, יו"ר דירקטוריון ATR ו-CTY	-	0.03% <sup>(3)</sup>	2,100	841 <sup>(4)</sup>	-	2,676	5,617
אורן הוד	מנהל למנכ"ל וסמנכ"ל תפעול	מלאה	0.03%	1,945	1,260	1,860	360 <sup>(2)</sup>	5,425
רמי (רומנו) וויסנברגר	סמנכ"ל וחשב	מלאה	0.05%	1,568	762	1,672	-	4,002
צבי גורדון	סמנכ"ל השקעות	מלאה	0.02%	1,081	672	869	-	2,572
אהוד ארנון <sup>(5)</sup>	יו"ר הדירקטוריון	-	0.01%	191	-	34	-	225
רוני און	דח"צ, דירקטור בגזית ברזיל	-	0.0%	229	-	34	-	263
אביעד ערמוני	דירקטור	-	0.0%	201	-	28	-	229
זהבית כהן	דירקטורית בחברה וב Gazit Horizons	-	0.0%	225	-	34	-	259
לימור שופמן	דח"צ	-	0.0%	208	-	34	-	242
שמואל האוזר	דח"צ	-	0.0%	217	-	34	-	251

(1) בכל הנוגע לדירקטורים בחברה נכלל תחת עמודה זו גמול דירקטורים במזמן בגין שנת 2021.

(2) סכומים בגין מענק שימור או חתימה, כמפורט להלן.

(3) מתייחס להחזקותיו של מר כצמן בחברה במישרין. לתיאור החזקותיו של מר כצמן בנוסטרסאר החזקות אינן, בעלת השליטה בחברה, ראו תקנה 21א' להלן.

(4) מחצית מסכום המענק הינה בגין מענק נדחה לו יהא זכאי מר כצמן רק בכפוף לעמידה ביעד תשואת FFO על פני שלוש שנים, כמפורט להלן.

(5) לא כולל החזרי הוצאות בגין נסיעות.

א. נתונים נוספים והסברים לטבלה - כללי

1. סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה או לחברה מאוחדת, בהתאם לעניין. סכומי השכר כוללים את עלות הרכיבים הנלווים לשכר.
2. שיעורי ההחזקה הכלולים בטבלה הנם סמוך למועד פרסום הדו"ח, בהתאם למידע המצוי בידי החברה.
3. קביעת ואישור התגמול לו היה זכאי מר חיים כצמן בתקופת הדוח בחברות הבנות הציבוריות הזרות CTY ו- ATR נעשתה 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. 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

לפרטים בנוגע להסכם ההעסקה של מר כצמן שהיה בתוקף עד ליום 31 בינואר 2021, ראו סעיף ב' בתקנה 21 בפרק ד' שנכלל בדוח תקופתי של החברה לשנת 2020, כפי שפורסם ביום 22 במרץ 2021 (אסמכתה: 2021-01-040485) ("הדוח התקופתי לשנת 2020"), אשר האמור בה נכלל להלן על דרך ההפניה. בחודש אפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית את חידוש הסכם העסקתו של מר כצמן, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. הסכם ההעסקה הינו לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בפברואר 2021, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים לבטל את ההסכם בהודעה של 180 ימים מראש. עלות העסקה השנתית הכוללת המקסימאלית שתשולם למר כצמן על פי ההסכם לא תעלה על 5.6 מיליון ש"ח צמוד למדד ("תקרת התגמול") בהנחת תשלום המענק המקסימלי בגין שנה רלוונטית וביחד עם התשלומים שישולמו לו בגין כהונתו בחברות הבנות שאינן בבעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת<sup>1</sup>. בהתאם, בשנת 2021 היה מר כצמן זכאי לשכר שנתי המשקף עלות לחברה (סולו), נכון ליום 31 בדצמבר 2021, בהתבסס על נתוני התגמול של מר כצמן מחברות בת של החברה בשנת 2021, כמפורט בס"ק 2 ו-3 להלן) בסך של כ-2,309 אלפי ש"ח, כמפורט להלן.

בגין כהונתו בחברה זכאי מר כצמן לשכר קבוע ונלוות וכן למענק שנתי כמפורט להלן:

- (א) שכר קבוע - השכר הקבוע שישולם למר כצמן מידי החברה סולו ("השכר הקבוע מהחברה") יחושב כסך השווה ל-60% מתוך ההפרש ("עלות ההעסקה השנתית בקבוצה") שבין תקרת התגמול (קרי, 5.6 מיליון ₪) לבין העלות הכוללת של התגמולים שישולמו למר כצמן בפועל על ידי חברות הבת שאינן בבעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת.
- (ב) מענק שנתי מבוסס יעדים - כחלק מתקרת התגמול, מר כצמן יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 40% מתוך עלות ההעסקה השנתית בקבוצה, כפי שתהא מעת לעת ועד לסך מקסימלי של 2,240 אלפי ש"ח (בהנחה שהחברה סולו תישא במלוא תקרת התגמול), אשר ישולם באופן ובתנאים הבאים:

<sup>1</sup> יובהר, כי ככל שמר כצמן לא יהיה זכאי לתגמול בגין כהונתו בחברות הבת שאינן בבעלותה המלאה של החברה, אזי החברה סולו תישא במלוא עלות ההעסקה השנתית בקבוצה (קרי, סך של כ-3,360 אלפי ₪) ואף עשויה לשאת לבדה במלוא תקרת התגמול (בהנחה של תשלום מלוא המענק השנתי בגין שנה מסוימת).

- (1) מחצית מהמענק (קרי, עד לסך מקסימלי של 1,120 אלפי ש"ח) אשר תשולם בכל שנה בה עלתה תשואת ה-FFO<sup>2</sup> השנתית על ההון של החברה<sup>3</sup> ("התשואה") על 6%.
- (2) 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%.

בהתאם, מר כצמן זכאי לתשלום מענק שנתי במזומן בסך של 841 אלפי ש"ח בגין שנת 2021, שמחציתה משולמת ומחציתה תדחה לתום תקופת ההסכם, בכפוף לעמידה בתנאי התשואה השנתית הממוצעת, כמפורט לעיל. 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.

מר כצמן זכאי לפטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים לשאר נושאי המשרה בחברה (לפרטים ראו בתקנה 29'א' להלן) ולהחזר הוצאות בנין הוצאות שיוציא בפועל במסגרת עבודתו כמנכ"ל, כמקובל בחברה (כגון שירות נסיעות וכיוצ"ב) וכן לשימוש במתקני החברה.

בגין כהונתו כאמור, מר כצמן לא זכאי 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 בניסבות 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 הסתגלות ישולם למר כצמן רק אם וככל שמר כצמן לא יכהן כנושא משרה בחברה ו/או בחברות הבנות שלה במהלך התקופה בגינה משולם מענק הסתגלות. במקרה של פטירה או נבצרות חו"ח יהא מר כצמן (או עזבונו) זכאי לתשלום השכר הקבוע בגין 12 חודשים (במהלך תקופה זו מר כצמן לא יהא זכאי לתשלום כלשהו בגין תקופת הודעה מוקדמת).

## 2. פירוט בדבר התגמול של מר כצמן מ-ATR

מר כצמן, המכהן כיו"ר דירקטוריון ATR, מעניק לקבוצת ATR שירותי ייעוץ על פי הסכם ייעוץ עם חברה בבעלותה המלאה של ATR מחודש אוגוסט 2008. ההסכם מתחדש מעת לעת לתקופות בנות שנה אחת כל אחת, אלא אם אחד הצדדים יודיע על רצונו שלא לחדש את ההסכם. בתמורה לשירותי הייעוץ זכאי מר כצמן לתמורה שנתית אשר בגין שנת 2021 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 2021 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.

<sup>2</sup> ה-FFO הינו FFO שיפורטם על ידי החברה בדוחות הדירקטוריון שלה בגין השנים 2021 עד 2023.

<sup>3</sup> "הון של החברה" יחושב כהון העצמי של החברה על פי דוחותיה המאוחדים (לא כולל זכויות מיעוט) הידועים ביום כניסת התנאים כאמור לעיל לתוקף (קרי, 31 בדצמבר 2020), בתוספת ניוסי הון ובניכוי דיבידנדים מיוחדים

במהלך התקופה, והכל משוקלל זמן.

ג. 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 שהסתכמו לסך של 781 אירו בשנת 2021. בנוסף, זכאי מר ברזילי למענק שנתי וכן לתגמול הוני (המוענק לו בדרך של הקצאת מניות ATR), בהתאם לשיקול דעת דירקטוריון ATR. בגין שנת 2021 הסתכמו המענק השנתי והתגמול ההוני כאמור לסך של 692 אלפי אירו. במסגרת השלמת עסקת המיזוג עם ATR הואצה הבשלתם של ניירות הערך שהוקצו למר ברזילי בהתאם לתנאיהם.

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 והחל מחודש ינואר 2017 מונה גם כמשנה למנכ"ל החברה.

בחודש יוני 2020 חודש לאחרונה הסכם העסקה של מר ימיני, והוא בתוקף לתקופה של 5 שנים החל מ-15 ביוני 2020, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסיימו בהודעה של 180 ימים מראש ("הסכם 2020"). בגין כהונתו כאמור מר ימיני זכאי לשכר חודשי בסכום של 12,450 דולר ארה"ב, לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים מקובלים. בהתאם להסכם 2020 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 בונס המטרה עומד על 100% משכרו השנתי, בהתאם למדיניות התגמול של החברה (ראו סעיף 17 לפרק תיאור עסקי החברה).

בגין 2021 הוענק למר ימיני מענק בהיקף של 442 אלפי ש"ח מכוח הסכם 2020. 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.

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 לסיימו בהודעה של 180 ימים מראש ("הסכם חברת הבת 2020"). 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.

2. בהתאם להסכם חברת הבת 2020, מר ימיני זכאי למענק שנתי בסכום כולל אשר אינו עולה על 100% משכרו השנתי, שייקבע על פי יעדים מדידים של חברת הבת וכן שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כאשר בונס המטרה עומד על 100% משכרו השנתי.

בגין 2021 הוענק למר ימיני מענק שנתי בהיקף של 1,033 אלפי ש"ח מכוח הסכם חברת הבת 2020.

3. בהתאם להסכמי העסקה המפורטים לעיל 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 העסקה 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 שולמה בחודש ספטמבר 2021); (ב) על פי הסכמי העסקה הנוכחיים זכאי מר ימיני למענק שימור שישולם בשלוש מנות שוות, החל מיולי 2022, בחלוקה 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 ייבחר לסיים את העסקתו לפני תום תקופת ההסכם הרלוונטי, הוא יידרש להשיב לחברה או לחברה הבת, לפי העניין, את סכומי מענק השימור ששולמו לו עד למועד כאמור במלואם.



4. כמו כן, בחודש אוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה מענק מיוחד חד פעמי למר ימיני בגובה של 3 משכורות חודשיות (קרי, סך של 402 אלפי ש"ח).
5. כמו כן, בהתאם להסכמי ההעסקה, מר ימיני זכאי גם לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בחברה.
6. במסגרת ההתקשרויות עם מר ימיני, הוענק לו תגמול הוני, כמפורט בסעיף 8 להלן.
7. במקרה של אי חידוש הסכמי העסקה עם מר ימיני, יהא מר ימיני זכאי לתשלום בגובה שכרו בהתאם להסכם הרלוונטי שלא חודש ולהטבות הסוציאליות הנלוות והתנאים הנלווים על ההסכם הרלוונטי, בגין תשעה חודשים נוספים. כמו כן, במקרה של סיום העסקתו של מר ימיני ביוזמת החברה או החברה הבת, לפי העניין (למעט במקרה של פיטורין בגין עילה) יהא זכאי מר ימיני לתגמול כדלקמן: (א) הודעה מוקדמת של 180 ימים בגינה יהא זכאי למלוא שכרו וכן לכל ההטבות הנלוות לו, בתוספת סכום השווה לארבעה חודשי שכר כולל זכויות סוציאליות; (ב) לתשלום נוסף בסכום הנמוך מבין: 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) יהא מר ימיני זכאי לתגמול כדלקמן (חלף התגמול המפורט בסעיף זה לעיל): האצת תקופת ההבשלה של כל רכיבי התגמול ההוני אשר הוקצו לו ואשר טרם הגיע מועד הבשלתם וכן מענק בגובה 200% משכרו השנתי הבסיסי בגין אותה שנה בה הושלם שינוי השליטה, ובלבד שסכום זה לא יעלה על סכום המשקף את שכרו הבסיסי עד לסיום תקופת ההסכם עמו בתוספת שלושה חודשים.
8. 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
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)	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)	19.83 ש"ח	הוקצו לפי שווי של 19.83 ש"ח ליחידה

(א) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש האמור בטבלה צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות ודיבידנד). כתבי האופציה שהוקצו יבשילו ב- 5 מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי האופציה שהוקצו על פי הסכם 2020, הוקצו על פי הוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלולי רווח הון (עם נאמן). 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 יוני 2020 הינו בתום 6 שנים ממועד הענקתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise).

(ב) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות שהוקצו בחודש יוני 2020 יבשילו ב- 5 מנות שוות. במקרה של חלוקת דיבידנד, יהא מר ימיני זכאי לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

ה. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי ריזון ל"י, סמנכ"ל ב-ATR

מר לי מכהן כסמנכ"ל הכספים ב-ATR החל מחודש פברואר 2015. על פי הסכם העסקה בין מר לי ו- ATR זכאי מר לי לשכר קבוע כולל תנאים נלווים שהסתכמו לסך של 680 אירו בשנת 2021. בנוסף, זכאי מר לי למענק שנתי וכן לתגמול הוני (המוענק לו בדרך של הקצאת מניות ATR), בהתאם לשיקול דעת דירקטוריון ATR. בגין שנת 2021 הסתכמו המענק השנתי והתגמול ההוני כאמור לסך של 418 אלפי אירו. במסגרת השלמת עסקת המיזוג עם ATR הואצה הבשלתם של ניירות הערך שהוקצו למר לי בהתאם לתנאיהם.

ו. 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, כפי שתוקן בחודש מרץ 2021. ההסכם הינו בתוקף עד ליום 30 באפריל 2022, 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 בנזית ארה"ב. בהתאם לתנאי העסקתו, זכאי מר מועלם למענק שנתי בסך של 80% משכרו השנתי פחות 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 2021 הוענק למר מועלם מענק בסך 450 אלפי דולר.

כמו כן, נוסף על המענק השנתי כאמור לעיל, במועד הארכת ההסכם עימו, קיבל מר מועלם מענק חד פעמי, בסך 236 אלפי דולר ארה"ב 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 בנינו; (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 זהה 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 הבשילו במלואן באפריל 2021; (iii) באפריל 2021 – הוקצו למר מועלם 131,124 מניות החברה בשווי של 800 אלפי דולר ארה"ב; (iv) במאי 2022 – מר מועלם יהיה זכאי להקצאה של מניות של 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.

ז. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי מיה שטרק, מנכ"לית החברה המאוחדת גזית ברזיל

1. גברת מיה שטרק מכהנת כמנכ"לית גזית ברזיל מחודש אפריל, 2013 וכן כמנהלת פיתוח עסקי של חברה פרטית של החברה (100%) (בסעיף זה: "גזית ארה"ב"). להלן תיאור עיקרי הסכמי העסקה של הגב' שטרק בחברות אלו.
2. על פי הסכם העסקה בגין כהונתה כמנכ"לית גזית ברזיל מחודש אוקטובר 2021 (אשר החליף הסכם קודם בין הצדדים), זכאית גב' שטרק לשכר בסיס חודשי בסך של כ- 81 אלפי ריאל ברזילאי (צמוד למדד המחירים לצרכן), בצירוף תנאים סוציאליים, רכב והחזר הוצאות כמקובל. על פי הסכם העסקתה, גב' שטרק עשויה להיות זכאית למענק שנתי מבוסס יעדים, בהיקף של עד 10 משכורות חודשיות. בגין שנת 2021 הוענק לגב' שטרק מענק שנתי בסך 899 אלפי ריאל.
3. כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיימו בהודעה של 120 יום מראש. במקרה של סיום העסקתה של גב' שטרק ביוזמת החברה (למעט בגין עילה) תהא הגב' שטרק זכאית למענק השנתי בגין תקופת העסקתה. כמו כן, במקרה של סיום העסקתה של הגב' שטרק מכל סיבה שהיא, תהא זכאית להוצאות מעבר בהיקף של 116 אלפי ריאל ברזילאי.
3. על פי הסכם העסקה בקשר עם כהונתה כמנהלת פיתוח עסקי בגזית ארה"ב מחודש אוקטובר 2021 (אשר החליף הסכם קודם בין הצדדים), גב' שטרק זכאית לשכר בסיס שנתי בסך 220 אלפי דולר ארה"ב (עד לחודש אוגוסט 2021 שכרה השנתי של גב' שטרק עמד על 200 אלפי דולר ארה"ב) ולמענק שנתי מבוסס יעדים בהיקף של עד 100% משכרה השנתי. בגין שנת 2021 הוענק לגב' שטרק מענק שנתי בסך 220 אלפי דולר ארה"ב.
- הסכם העסקה הינו בתוקף עד לחודש אוגוסט 2023, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיימו בהודעה מוקדמת של 120 ימים. במקרה של שינוי שליטה בחברה תהא הגב' שטרק זכאית למענק בגובה 12 חודשי שכר.
- על פי הסכם העסקה הנוכחי גב' שטרק זכאית למענק שימור בסך 500 אלפי דולר ארה"ב, אשר 250 אלפי דולר מתוכו שולמו בחודש אוקטובר 2021 והיתרה תשולם בחודש אוגוסט 2023 ובלבד שגב' שטרק עדיין תהיה מועסקת בגזית ארה"ב ותתגורר בברזיל עד לאותו המועד.
- על פי הסכם העסקה הנוכחי גב' שטרק תהא זכאית למענק מכירה בסך 3.3 מיליון דולר ארה"ב שישולם באופן יחסי למכירה של עד 49% מתיק הנכסים של גזית ברזיל.

ח. 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 לסיימו 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 17 לפרק תיאור עסקי החברה). בגין שנת 2021 הוענק למר הוד מענק שנתי בסך של 1,260 ש"ח.
2. בהתאם להסכם העסקה, מר הוד זכאי למענק חתימה בגובה של 6 משכורות חודשיות אשר שולם למר הוד בשתי מנות שוות בגובה של 3 משכורות חודשיות, בחודש ספטמבר 2020 וכן בחודש דצמבר 2021.
3. כמו כן, בהתאם להסכם העסקה, מר הוד זכאי גם להתחייבות לשיפוי, פטור וכן לכיסוי ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה.
4. למר הוד הוענק תגמול הוני, כמפורט בסעיף 6 להלן.

5. במקרה של אי חידוש הסכם ההעסקה 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 מבין: 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 מבין: (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	22.762 ש"ח	שווי הוגן של כתב אופציה - 3.3283 ש"ח
	114,711 יחידות מניה חסומות (RSU)	--	לפי שווי של 19.83 ש"ח למניה

(א) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש האמור בטבלה צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות ודיבידנד). כתבי האופציה יבשילו ב- 3 מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי האופציה 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).

(ב) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות יבשילו בשלוש מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד הענקה. במקרה של חלוקת דיבידנד, יהא מר הוד זכאי לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

7. במהלך תקופת הדוח כיהן מר הוד כדירקטור ב- ATR. נכון למועד זה, בגין כהונתו כאמור לא קיבל מר הוד גמול דירקטורים מ- ATR.

ט. 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. לפרטים בדבר הסכם ההעסקה הקודם של מר וייסנברגר שהיה בתוקף עד לחודש פברואר 2021, ראו סעיף ט' בתקנה 21 בפרק ד' בדוח התקופתי לשנת 2020, אשר האמור בו נכלל להלן 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 שנתי 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 לסיימו, 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, בהתאם למדיניות התגמול של החברה (ראו סעיף 17 לפרק תיאור עסקי החברה). בגין שנת 2021 הוענק למר וייסנברגר מענק שנתי בסכום כולל של 762 אלפי ש"ח.

כמו כן, מר וייסנברגר עשוי להיות זכאי למענק שימור בשווי של 680 אלפי ש"ח, אשר ישולם באמצעות הקצאת 35,070 יחידות מניה חסומות, כמפורט בטבלה בסעיף 6 להלן.

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 בנייה יהא זכאי למלוא שכרו וכן לכל הטבות הנלוות לו; (ב) לתשלום נוסף בסכום הנמוך מבין: 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 הסכם 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 מבין: (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 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 2018 <sup>(א)</sup>	22,211 כתבי אופציה (לא סחירים) <sup>(א)</sup>	35.039 ש"ח	שווי הוגן של כתב אופציה – 6,078 ש"ח
	3,924 יחידות מניה חסומות (RSU) <sup>(ב)</sup>		לפי שווי של 35.40 ש"ח ליחידה
	13,081 יחידות מניה חסומות (RSU) <sup>(ג)</sup>		לפי שווי של 35.40 ש"ח ליחידה
יוני 2020	308,452 כתבי אופציה (לא סחירים) <sup>(א)</sup>	22.762 ש"ח	שווי הוגן לכתב אופציה 3.3283 ש"ח
	54,520 יחידות מניה חסומות (RSU) <sup>(ב)</sup>		לפי שווי של 19.83 ש"ח ליחידה
מרס 2021	130,163 כתבי אופציה (לא סחירים) <sup>(ד)</sup>	20.406 ש"ח	שווי הוגן לכתב אופציה 5.732 ש"ח
	38,478 יחידות מניה חסומות (RSU) <sup>(ה)</sup>		לפי שווי של 20.39 ש"ח ליחידה
	35,070 יחידות מניה חסומות (RSU) <sup>(ו)</sup>		לפי שווי של 20.39 ש"ח ליחידה

(א) 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).

(ב) 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.

(ג) יחידות מניה חסומות שהוקצו כמענק שימור והבשילו במנה אחת בחלוף שלוש שנים ממועד הענקתן.

(ד) 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 הסכם ההעסקה הנוכחי עם על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלולי רווח הון. כתבי אופציה 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).

(ה) 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.

(ו) יחידות מניה חסומות שהוענקו בחודש מרס 2021 כמענק שימור אשר יבשילו במנה אחת בתום 4 שנים ממועד הענקתן.

1. 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). 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 2021 הוענק למר גורדון מענק שנתי בסך של 192 אלפי דולר.

המענק השנתי משולם למר גורדון בהתאם לעמידה ביעדים מדידים שיקבעו בהתאם למדדי החברה בלבד, כפי שאושרו על ידי ועדת התגמול באופן אחיד וזהה לכל נושאי המשרה בחברה, בתחילת כל שנה, בהתאם למדדי החברה המפורטים במדיניות התגמול הקיימת של החברה.

כן זכאי מר גורדון לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים מקובלים (והחברה תישא בגילום המס הנובע בגין הטבות אלו) וכן לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בחברה.

במסגרת הסכם העסקה עם מר גורדון, הוענק לו תגמול הוני, כמפורט בסעיף 2 להלן.

במקרה של סיום העסקתו של מר גורדון לפני 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 (חלק 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 שגרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין ניירות ערך לא סחירים:

מועד הענקה	כמות	מחיר מימוש	שווי
מרץ 2020	972,656 כתבי אופציה	39.99 ש"ח	שווי הוגן של כתב אופציה – 1.058 ש"ח
	39,873 יחידות מניה חסומות (RSU)		לפי שווי של 26.76 ש"ח ליחידה

(א) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש האמור בטבלה צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות 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).

(ב) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות יבשילו בשלוש מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד הענקה. יחידות המניה החסומות אינן צוברות דיבידנד.

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 לאחר תקופת הדוח עודכן גמול ישיבה ל-800 אירו. גמול כאמור מקוזז מהשכר לו זכאי מר גורדון מהחברה.

יא. נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי גמול דירקטורים

1. עד ליום 1 במאי 2022 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 הגמול הקבוע בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות 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, יחזיר 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 על ידי החברה לבעלי המניות הרגילות שלה בתקופת הבשלה, 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. החל מיום 1 במאי 2022 יעודכן גמול הדירקטורים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבו הגמול השנתי שישולם לדירקטורים בחברה יהיה שווה לגמול השנתי המירבי שניתן לשלמו לדירקטור מומחה בהתאם לתקנות הגמול, בהתאם לדרגתה של החברה, כפי שתהא מעת לעת. הגמול לישיבה המשולם לדירקטורים בחברה לא ישתנה, והוא יעמוד על סך השווה לגמול הקבוע על פי תקנות הגמול, בהתאם לדרגתה של החברה. כמו כן, החל מאותו מועד, לא ישולם גמול הוני לדירקטורים בחברה.

3. נוסף על האמור לעיל, זכאים מר בר און וגב' כהן המכהנים מטעם החברה כדירקטורים בגזית ברזיל וב-Gazit Horizons, בהתאמה, לגמול שלא יעלה על סכום הנמוך מבין: (1) סכום שיחושב לפי מספר הישיבות של דירקטוריון חברת הבת הרלוונטית בהן 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 2021 שילמה החברה כ-15 אלפי ש"ח למר בר און בגין כהונתו בגזית ברזיל וכ-13 אלפי ש"ח לגב' כהן בגין כהונתה ב-Gazit Horizons.

4. בחודש יוני 2018 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה) את תנאי העסקתו של מר ארנון כיו"ר הדירקטוריון של החברה. מר ארנון זכאי ל: (1) גמול שנתי בסך השווה ל-130% מהגמול השנתי המשולם לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, כפי שיהיה מעת לעת; (2) גמול השתתפות בישיבה השווה לגמול ההשתתפות לו זכאים כלל הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, כפי שיהיה מעת לעת (לפירוט ראו סעיף 1 לעיל). כמו כן ועד ליום 1 במאי 2022, מר ארנון זכאי להקצאה אחת לשנה של 1,500 יחידות מניה חסומות (RSUs) בהתאם לתכנית התגמול של החברה כפי שתהיה בתוקף באותה עת ובתנאים כפי



שיוענקו לכלל הדירקטורים בחברה. מר ארנון זכאי גם לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, פטור וכתב התחייבות לשיפוי, בנוסחים המקובלים בחברה.

5. ביום 27 בדצמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה) הענקה לדירקטורים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים או דירקטורים בלתי תלויים או דירקטורים הנמנים עם בעל השליטה בחברה), המכהנים גם כדירקטורים בחברות בנות הנמצאות בשליטתה ובבעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, גמול דומה (בשינויים המחויבים) לזה שמוענק ו/או שיוענק לדירקטורים חיצוניים המכהנים בתפקיד נוסף בחברה, כפי שיהיה מעת לעת. נכון למועד זה אין דירקטור הזכאי לתגמול מכח סעיף זה.

יב. ביום 28 בדצמבר 2021 מונה מר משה רדמן לדירקטור בחברה. מר רדמן מעניק שירותי ייעוץ לחברה להטמעת תחום החדשנות בקבוצה. ההסכם כולל תשלום חד פעמי בסך 25 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), וכן שירותי ייעוץ בהיקף של עד 25 שעות חודשיות בממוצע (בחישוב שנתי) בתמורה לתעריף שעתי בסך של 250 דולר בתוספת מע"מ (ללא התחייבות להיקף שעות מינימאלי מצד החברה). שירותי הייעוץ יינתנו לתקופה של שנה, כאשר לחברה יש אופציה להאריך את ההתקשרות בשנה נוספת.

#### תקנה 21א: בעל השליטה בתאגיד

בעלת 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- 14.19% מהון המניות המונפק של נורסטאר ( 13.68% בדילול מלא) ו-14.38% מזכויות ההצבעה בה (13.64% בדילול מלא)), במישרין ובעקיפין, וכן באמצעות First US Financial LLC<sup>4</sup>, המחזיקה בכ- 10.74% מהון המניות של נורסטאר (10.38% בדילול מלא) ו-10.88% מזכויות ההצבעה (10.51% 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-2.96% מהון המניות המונפק של נורסטאר (3.72% בדילול מלא) ו-3% מזכויות ההצבעה בה (3.77% בדילול מלא).

#### תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

1. הסכם עם נורסטאר – לפרטים אודות ההסכם בין החברה ובין נורסטאר וחברה בבעלותה המלאה של נורסטאר ראו סעיף 23 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, כסמנכ"ל מיזוגים ורכישות (VP of Mergers & Acquisitions) ב-Gazit USA, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה וכדירקטור ב-CTY, 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 במטוס החברה 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.

<sup>4</sup> למר כצמן יפוי כח בלתי חוזר מ-FUF, המאפשר למר כצמן להצביע בהתאם לשיקול דעתו מכח כל מניות FUF בחברה. FUF הינה חברה תושבת חוץ הרשומה בנבאדה, ארה"ב ונמצאת בבעלותו של מר כצמן (לרבות באמצעות חברות פרטיות בבעלותו ובבעלות בני משפחתו, במישרין ובעקיפין) 72.8% ומרטין קליין 27.2%.

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. ביום 6 בפברואר 2022, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 2,000,000 מניות רגילות של החברה ו-1,000,000 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש ל-1,000,000 מניות רגילות של החברה, לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר החזקות אינק (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, נורסטאר ישראל בע"מ). ההקצאה כאמור כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות, שתתכנס לאחר מועד הפרסום. לפרטים נוספים ראו דוח זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה שפורסם ביום 14 בפברואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-018115), אשר האמור בו נכלל להלן על דרך ההפניה.
8. 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):
- 8.1. 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.
- 8.2. 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 והוצאות בהתקשרות הינה הוגנת ושוויונית בהתחשב בנסיבות העניין, כאשר הוצאות השנתיות בגין התקשרויות כאמור (במצטבר) אינן עולות על 0.1% מההוצאות הגולמיות השנתיות בדוח המאוחד של החברה בשנה שקדמה למועד ההתקשרות.
- לדעת החברה, היקפים כאמור של עסקאות הם זניחים ביחס להיקף פעילות החברה, ועל כן עונים על דרישות תקנה 41(א)(6)(1) האמורה.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין

לתיאור עדכני בדבר החזקותיהם של בעלי העניין בחברה במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דוח מידי מיום 6 בינואר 2022 בדבר מצבת החזקות בעלי עניין בחברה (מספר אסמכתא: 2022-01-003415), וכן דוח בדבר שינוי החזקות בעלי עניין מיום 1 בפברואר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-013615) ודוחות מידיים בדבר מי שנעשה בעל עניין מיום 17 בפברואר 2022 (אסמכתאות: 2022-01-019657 ו-2022-01-019651). המידע המפורט בדוחות האמורים מובא כאן על דרך ההפניה.

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:

שם המחזיק	שם וסוג ניירות ערך	כמות ניירות ערך	שיעור החזקה		שיעור החזקה (דילול מלא)	
			הון	הצבעה	הון	הצבעה
חיים כצמן	Citycon Oyj מניה רגילה	35,771	0.00%	0.02%	0.02%	0.02%

תקנה 24א: הון רשום, הון המונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום וההון המונפק של התאגיד סמוך למועד הדוח ראו באור 25 לדוחות הכספיים. לפירוט אודות ניירות הערך המירים של התאגיד סמוך למועד הדוח ראו באור 26 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד

למרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מידי של החברה מיום 1 במרס 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-024775), אשר האמור בו נכלל להלן על דרך ההפניה.

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

להלן פרטים אודות חברי הדירקטוריון, לפי מיטב ידיעת החברה

שם:	אהוד ארנון, יו"ר הדירקטוריון
מספר זיהוי:	50001239
תאריך לידה:	9.5.1950
מען להמצאת כתבי בי-דין:	טשרניחובסקי 15, ירושלים 92531
נתינות:	ישראלית, אוסטרית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת מינויים
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם הדירקטור בלתי תלוי:	לא
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	לא
תאריך תחילת כהונה:	28.3.2018
השכלה:	בוגר בכלכלה ויחסים בינלאומיים, האוניברסיטה העברית; מוסמך במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	נשיא ומנכ"ל בנק דיסקונט ניו-יורק (2011-2017)
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	Hertz Properties Group Limited
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	חיים כצמן - סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה
מספר זיהוי:	030593859
תאריך לידה:	4.11.1949
מען להמצאת כתבי בי-דין:	1696 NE Miami Gardens, North Miami Beach FL 33179, USA
נתינות:	ישראלית, אמריקאית
חברות בועדות הדירקטוריון:	ועדת השקעות
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	לא
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים/ אותם הוא ממלא):	מנכ"ל החברה. ראו להלן לגבי כהונתו כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור בחברות שונות המוחזקות על ידי החברה.
תאריך תחילת כהונה:	1.5.1995
השכלה:	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל-אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ונורסטאר החזקות אינק.. יו"ר הדירקטוריון של החברות הבאות: החברה (עד חודש ינואר 2018), CTY, ATR, נורסטאר החזקות אינק. (עד חודש ינואר 2018), Equity one Inc. (והחל ממועד השלמת המיזוג עם Regency Centers ועד לחודש פברואר 2018, כסגן יו"ר דירקטוריון Regency Centers), וחברות בנות פרטיות שלהן ושל החברה, לרבות גזית הורייזן, ג'י ישראל וגזית ברזיל; לשעבר דירקטור ב- First Capital Inc.
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	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.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא (אך חתנו, מר צבי גורדון, מכהן כסמנכ"ל השקעות בחברה)

---

שם:	רוני בר-און
מספר זיהוי:	008516262
תאריך לידה:	2.6.1948
מען להמצאת כתבי בי-דין:	יוניצמן 2, תל אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	יו"ר ועדת ביקורת, מאזן ותגמול, חבר ועדת מינויים וממשל תאגידי, ועדת אחריות תאגידית, ועדה לענייני גזית קנדה
משמש כדירקטור חיצוני:	כן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן (דירקטור חיצוני)
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	דירקטור בגזית ברזיל
תאריך תחילת כהונה:	1.5.2013
השכלה:	בוגר משפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים; חבר לשכת עורכי הדין בישראל משנת 1974
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	דירקטור בחברות ציבוריות
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, טרמינל איקס אונליין בע"מ, תמר פטרוליום בע"מ, גזית ברזיל
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

שם:	זהבית כהן
מספר זיהוי:	058344797
תאריך לידה:	16.11.1963
מען להמצאת כתבי בי-דין:	רחוב ברקוביץ 4, מגדל המוזיאון קומה 22, תל אביב 6423806
נתינות:	ישראלית, אמריקאית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת ביקורת, מאזן ותגמול, ועדת אחריות תאגידית, ועדת מינויים וממשל תאגידי, ועדת השקעות.
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	דירקטורית ב- Gazit Horizons
תאריך תחילת כהונה:	8.3.2016
השכלה:	בוגרת בחשבונאות - אוניברסיטת דיוקין, ארה"ב; מוסמכת במימון - אוניברסיטת פיטסבורג, ארה"ב; מוסמכת בחשבונאות - אוניברסיטת פנסילבניה, ארה"ב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנכ"לית אייפקס פרטנרס ישראל בע"מ; מרצה במימון וחשבונאות - ביה"ס לניהול וורטון, אוניברסיטת פנסילבניה.
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	אייפקס פרטנרס ישראל בע"מ, Apax Partners LLP, Amy Consulting Ltd, Swan Holdco Ltd., Swan Debtco Ltd, Swan Holdco, חברה לדלק בע"מ, 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, 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.. Coy Holdco Ltd, Globetrotter Holding GP2 LLP, Coy Midco Ltd, Native Systems Ltd
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

שם:	לימור שופמן גוטמן
מספר זיהוי:	024388191
תאריך לידה:	27.8.1969
מען להמצאת כתבי בי-דין:	אחד העם 136, תל אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת ביקורת, מאזן ותגמול של החברה, ועדת אחריות תאגידי וועדת מינויים וממשל תאגידי, ועדה לענייני גזית קנדה
משמש כדירקטור חיצוני:	כן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן (דירקטורית חיצונית)
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	לא
תאריך תחילת כהונה:	1.1.2019
השכלה:	בוגרת משפטים, אוניברסיטת בר אילן; לימודי תעודה בפסיכולוגיה חיובית, מרכז מיטיב לחקר ויישום הפסיכולוגיה החיובית ובית הספר לפסיכולוגיה במרכז הבינתחומי הרצליה; הכשרה לאימון על-ידי ארגון המאמנים הבינלאומי The Co-Active Institute.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	ראש מחלקת שוק ההון, חברות וניירות ערך במשרד עורכי הדין מטרי, מאירי ושות'; חברת הוועד המנהל ויו"ר של עמותת ProWoman; מייסדת משותפת וחברת הוועד המנהל של עמותת IMFA אשר מקימה בית חולים שיקומי אינטגרטיבי פרטי (מדיקל קר); חברת ועד מנהל במוזיאון נחום גוטמן, מנטורית ומאמנת של מנהלים ויזמים.
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	מוזיאון נחום גוטמן
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

שם:	שמואל האוזר
מספר זיהוי:	053488342
תאריך לידה:	13.5.1955
מען להמצאת כתבי בי-דין:	אמירים 19, סביון
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת הביקורת, מאזן ותגמול של החברה, ועדת השקעות, ועדת מינויים וממשל תאגידי, ועדת אחריות תאגידית
משמש כדירקטור חיצוני:	כן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן (דירקטור חיצוני)
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	לא
תאריך תחילת כהונה:	1.1.2019
השכלה:	בוגר בסטטיסטיקה וכלכלה, האוניברסיטה העברית; מוסמך במימון, האוניברסיטה העברית; דוקטורט, Temple University, פילדלפיה, ארה"ב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	יו"ר הרשות לניירות ערך בישראל; סגן נשיא ופרופסור למימון בקריה האקדמית אונו; פרופסור למימון בביה"ס מן המניין לניהול באוניברסיטת בן גוריון; יו"ר פוקטפול בע"מ; יו"ר משותף במוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות; חבר בוועדה המייעצת של המפקח על הבנקים בבנק ישראל; חבר בוועדת רישיונות של המפקח על הבנקים בבנק ישראל; חבר בוועדה המייעצת של רשות שוק ההון ביטוח וחסכון; חבר בוועדה להסדר חוב של משרד האוצר; חבר בוועדת ההשקעות של המכון הישראלי לדמוקרטיה, חבר הוועדה המייעצת של Cyber Regtech, חבר בוועדה המייעצת בחברת etoro, שותף ב- Quantex expected return; יו"ר, מנכ"ל ובעלים של Nerativ Ltd.
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ (עד לסוף שנת 2021), סלקום בע"מ, פוקטפול בע"מ.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---



שם:	אביעד (עדי) ערמוני
מספר זיהוי:	055992598
תאריך לידה:	07.07.1959
מען להמצאת כתבי בי-דין:	הרכש 16, תל אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת הביקורת, מאזן ותגמול של החברה
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	לא
תאריך תחילת כהונה:	26.5.2020
השכלה:	דוקטורט (PhD) במנהל עסקים ומערכות מידע (אוניברסיטת תל אביב); מוסמך במימון (אוניברסיטת תל אביב); בוגר הנדסת תעשייה וניהול (אוניברסיטת תל אביב)
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מייסד ומנכ"ל KBIS LTD; דיקן בית ספר למנהל עסקים וראש תחום מערכות מידע – המכללה למנהל
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	ע. בינה יעוץ וניהול בע"מ, גיתרטק בע"מ, ק.בי.א.א.ס.בע"מ
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

שם:	מר מודי קנינגסברג
מספר זיהוי:	007715915
תאריך לידה:	30.12.1946
מען להמצאת כתבי בי-דין:	הפרדס 8 קריית אונו
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת הביקורת, התגמול ומאזן של החברה.
משמש כדירקטור חיצוני:	כן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	לא
תאריך תחילת כהונה:	1.1.2022
השכלה:	B.A כלכלה מורחב, אוניברסיטת תל אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	דירקטור חיצוני, יו"ר ועדת ביקורת וחבר בוועדת השקעות בקופת הגמל "גל" ו- "כלנית" של הסתדרות המורים; דירקטור חיצוני וחבר בוועדת ביקורת ותקציב ועדת ההשקעות בקרן הפנסיה וקופת התגמולים של הסוכנות היהודית; דירקטור חיצוני, יו"ר ועדת ביקורת וחבר בוועדת השקעות בקופת הגמל של הסתדרות המח"ר.
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	גל וכלנית ניהול קופות גמל, החברה לניהול קופת התגמולים והפנסיה של עובדי הסוכנות היהודית לארץ ישראל בע"מ
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

מר משה רדמן	שם:
066625690	מספר זיהוי:
6.10.1984	תאריך לידה:
יגאל אלון 114, תל אביב	מען להמצאת כתבי בי-דין:
ישראלית	נתינות:
-	חברות בועדות הדירקטוריון:
לא	משמש כדירקטור חיצוני:
כן	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:
לא	האם דירקטור בלתי תלוי:
לא, מספק שירותי ייעוץ לחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לעיל.	האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):
28.12.2021	תאריך תחילת כהונה:
בוגר (B.A) בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב.	השכלה:
בעלים ומנכ"ל, מיאי מרקט שיווק וטכנולוגיה; מרצה במסלול MBA בביה"ס למנהל עסקים במכללה למנהל; בעלים ומנכ"ל, IGROUP (עד 2018); יוצר קהילת "Digital. Tech. Business" ובעל טור בעיתון גלובס.	עיסוק בחמש השנים האחרונות:
מיאי מרקט שיווק וטכנולוגיה בע"מ	פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):
לא	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה

להלן פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה, שאינם מכהנים כדירקטורים, לפי מיטב ידיעת החברה:

שם:	עדי ימיני
מספר זיהוי:	032862443
תאריך לידה:	19.3.1978
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים בחברה וב- Gazit USA, אחראי על ניהול סיכוני שוק, יחד עם מנכ"ל החברה; דירקטור ב-Gazit Horizons, בגזית ברזיל; מנהל ודירקטור בחברות בנות פרטיות נוספות של החברה
תאריך תחילת כהונה:	16.1.2016
השכלה:	בוגר בראיית חשבון – טכניון וירג'יניה
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	תפקידו בקבוצה, כמפורט לעיל
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	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
תאריך תחילת כהונה:	יוני 2020
השכלה:	מהנדס אזרח (בניה ותחבורה) – הטכניון
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל אפריקה ישראל מגורים בע"מ, יו"ר דירקטוריון ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ.
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

שם:	רמי (רומנו) וייסנברגר
מספר זיהוי:	016708695
תאריך לידה:	29.1.1973
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	סמנכ"ל וחשב; חשב של נורסטאר החזקות אינק., דירקטור בחברות בנות פרטיות של החברה ושל נורסטאר החזקות אינק.
תאריך תחילת כהונה:	1.7.2004
השכלה:	בוגר בחשבונאות ומנהל עסקים - המכללה למנהל
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	תפקידו הנוכחי, חשב בנורסטאר החזקות אינק., דירקטור בחברות בנות פרטיות של החברה ושל נורסטאר החזקות אינק.
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

שם:	צבי גורדון
מספר זיהוי:	332533710
תאריך לידה:	15.10.1985
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	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.
תאריך תחילת כהונה:	19.6.2017
השכלה:	מוסמך במנהל עסקים (MBA) באוניברסיטת MIT Sloan School of Management, בוגר בפילוסופיה, פוליטיקה ומשפטים מ-State University of New York Binghamton
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל מיזוגים ורכישות ב-Gazit USA Inc, מנהל השקעות ראשי בנורסטאר החזקות אינק. (קודם לכן כיהן כמנהל אדמיניסטרטיבי ראשי); דירקטור ב-CTY
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	כן. מר גורדון הינו חתנו של מר כצמן.

---

שם:	רויטל כחלון
מספר זיהוי:	036307221
תאריך לידה:	12.6.1979
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	סמנכ"לית מטה, יועצת משפטית ומזכירת החברה
תאריך תחילת כהונה:	1.6.2015
השכלה:	בוגרת במשפטים ובמינהל עסקים – האוניברסיטה העברית בירושלים
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"לית מטה, יועצת משפטית ומזכירת החברה
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

שם:	דורון כהן
מספר זיהוי:	028015592
תאריך לידה:	10.10.1970
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	מבקר פנימי בחברה ובנורסטאר החזקות אינק.
תאריך תחילת כהונה:	22.7.2019
השכלה:	רו"ח, בוגר במנהל עסקים – המסלול האקדמי, המכללה למנהל
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	שותף ומנהל ביקורת בפאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	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 [..] לדוחות הכספיים.

רכישה עצמית של מניות החברה: אין

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.

עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין החברה ובעל עניין בה: אין

ד. החלטות האסיפה הכללית בעניינים המפורטים בסעיפים א' עד ג' לעיל שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון: אין.

ה. החלטות אסיפה כללית שנתית ומיוחדת:

1. ביום 20 באפריל 2021 התקבלו ההחלטות הבאות (ראו דוח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 25

במרץ 2021 (אסמכתא: 01-047766-2021) וכן דוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 21 באפריל 2021

(אסמכתא: 01-067503-2021)), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה:

1.1. אישור תנאי כהונה והעסקה למנכ"ל החברה, מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה;

1.2. אישור הענקת פטור למר חיים כצמן.

1.3. אישור הענקת כתב התחייבות לשיפוי למר חיים כצמן.

2. ביום 28 בדצמבר 2021 התקבלו ההחלטות הבאות (ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת מיום

22 בנובמבר 2021 (אסמכתא: 01-100489-2021) ודוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 28 בדצמבר 2021

(אסמכתא: 01-186393-2021), 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. מינוי מחדש של הדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה: ה"ה לימור שופמן גוטמן ושמואל האוזר.

2.4. מינוי מר מודי קנינגסברג כדירקטור חיצוני בחברה.

2.5. מינוי מר משה רדמן כדירקטור בחברה.

2.6. חידוש מסגרת פוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה (כמפורט בתקנה 29' א' להלן).

3. ביום 14 בפברואר 2022 פרסמה החברה דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת שתתכנס ביום 30 במרץ 2022, לאישור

הקצאה פרטית של מניות וכתבי אופציה (לא סחירים) לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר החזקות אינק. (באמצעות

חברה בת בבעלותה המלאה, נורסטאר ישראל בע"מ).



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: ביום 10 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה) את התקשרות החברה בעסקת המיזוג של ATR (לפרטים בנוגע לעסקת המיזוג של ATR, ראו סעיף 7 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2021), בשים לב לכך שמר חיים כצמן, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, ומר הוד מכהנים כנושאי משרה ב-ATR, ומאחר שמר כצמן ובני משפחתו מחזיקים במניות ובכתבי אופציה של ATR, שבדילול מלא היוו כ-0.015% מהון המניות המונפק והנפרע של ATR.
- 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 2021 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 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולשנה). בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, נכון למועד הדוח גבול הכיסוי עומד על סך 50 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 (קרי עד חודש ינואר 2028 (כולל)).
  - 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 ליום 12 במרס 2019, וזאת בנין מעשיהם או מחדליהם בתקופת כהונתם בחברה עד למועד כאמור, בשל רישום מניות החברה למסחר בבורסות בניו יורק (NYSE) ובטורונטו (TSX). הפוליסה תהיה לתקופה של 7 שנים (קרי, עד ליום החל מיום 11 במרס 2026).
  - בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, הקובע, בין היתר, כי עסקאות שעניינן תנאי כהונה והעסקה של בעל שליטה יאושרו אחת לשלוש שנים, בימים 20 באפריל 2021 ו-15 במרץ, 2020, בהתאמה, במסגרת אישור תנאי כהונתם והעסקתם על ידי האסיפה הכללית של ה"ה חיים כצמן, המכהן כסגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ושל צבי גורדון, חתנו של מר כצמן, המכהן כסמנכ"ל השקעות של החברה וכסמנכ"ל מיזוגים ורכישות ב-Gazit USA, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, אישרה האסיפה הכללית (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול) את החלטת ביטוח נושאי משרה ופוליסת ה-Run-Off על ה"ה כצמן וגורדון בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה (לפרטים נוספים ר' דיווחים מידיים של החברה מהימים 21 באפריל 2021 ו-9 בפברואר 2020 (אסמכתאות: 2021-01-067503 ו-2020-01-014232, בהתאמה).
  - ביום 28 בדצמבר 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) רכישת ביטוח נושאי משרה בגבולות כיסוי מקסימאלי בסך 125 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולשנה). פוליסת הביטוח מכח החלטת האסיפה הכללית תחודש מעת לעת לתקופות ביטוח נוספות, כאשר החידוש האחרון מכוח החלטה זו ייעשה לתקופת ביטוח שתסתיים לא יאוחר מאשר בחלוף חמש שנים מיום 12 בינואר 2023 (קרי, עד חודש ינואר 2028 (כולל)). ההתקשרות ברכישת פוליסת הביטוח תהיה בתנאי שוק והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. לעניין זה, ועדת התגמול תאשר במועד חידוש הפוליסה כי עלות פרמיית הביטוח וההשתתפות העצמית לחברה יהיו בהתאם לתנאי שוק במועד עריכת הפוליסה וכי העלות של הפוליסה אינה מהותית לחברה, וזאת בהתבסס על המידע שיימסר להם מיועצי הביטוח של החברה.

- 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 כהותנו של מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, זכאי מר כצמן לכתב שיפוי כמקובל בחברה
- 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 ולנוסח כתבי ההתחייבות לשיפוי והפטור ראו 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	23 במרס, 2022
שם החברה	תאריך

שמות החותמים	תפקידם
אהוד ארנון	יו"ר הדירקטוריון
חיים כצמן	סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

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>2. שיעור<sup>5</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>6</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 66%</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון<sup>7</sup> התאגיד<sup>8</sup>: 33%</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>

<sup>5</sup> בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

<sup>6</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

<sup>7</sup> לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

<sup>8</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

לא נכון	נכון	
	√	3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-1(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).
	√	4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים <sup>9</sup> למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.
	√	5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.

<sup>9</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 "ככפיפות" לעניין שאלה זו.

לא נכון	נכון	
	√	<p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: _____.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים):</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו):</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן <input checked="" type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחותו<sup>10</sup> בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: -, נוכחות אחרת:</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>

<sup>10</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>11</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. מניין 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.

<sup>11</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

לא נכון	נכון			
	√	<p>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.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: * כן □ לא □ (יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>		8.
---	√	<p>בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: שלושה דירקטורים</p>	א.	9.
		<p>מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>12</sup>: שבעה דירקטורים בעלי כשירות מקצועית<sup>13</sup>: --</p> <p>במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.</p>	ב.	
	√	<p>בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: ____.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: ____.</p>	א.	10.
---	---	<p>מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 7 נשים: 2.</p>	ב.	

<sup>12</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

<sup>13</sup> ר' הייש 9.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)			
לא נכון	נכון		
----	----	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:	11.
		רבעון ראשון (שנת 2021): 4 רבעון שני: 5 רבעון שלישי: 7 רבעון רביעי: 9	א.
----	----	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור <sup>14</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).  *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.	ב.



פרטים נוספים על החברה (שאלון ממשל תאגידי)

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בשיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בשיבות ועדת ביקורת* <sup>15</sup>	שיעור השתתפותו בשיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>16</sup>	שיעור השתתפותו בשיבות ועדת תגמול <sup>17</sup>	שיעור השתתפותו בשיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)
אהוד ארנון	96%				
חיים כצמן	100%				
רוני בר און	100%	100%			ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100% ועדת אחריות תאגידית – 100%
אביעד ערמוני	100%	92%			
זהבית כהן	100%	100%			ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100% ועדת אחריות תאגידית – 100%
שמואל האוזר	100%	100%			ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100% ועדת אחריות תאגידית – 100%
לימור שופמן	100%	100%			ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100% ועדת אחריות תאגידית – 100%

לא נכון	נכון		
	√	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>15</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>16</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>17</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>18</sup> . * לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		15.

<sup>18</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

פרטים נוספים על החברה (שאלון ממשל תאגידי)

לא נכון	נכון			
	√	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –		16.
----	----	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.		
----	----	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>19</sup> :  <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא  (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
√		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור.  <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		17.

<sup>19</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
----	----	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	18.
	✓	בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.
	✓	יו"ר הדירקטוריון.	ב.
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.
	✓	מי שאינו 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.	19.
	✓	מנין חוקי לדין 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 : ____.	20.

לא נכון	נכון		
	√	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	.21
	√	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו ראשי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	.22
	√	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	.23
	√	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה 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.
----	----	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2021): 1 דוח רבעון שני: 1 דוח רבעון שלישי: 1 דוח שנתי: 1	ב.	
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2021): 2 דוח רבעון שני: 2 דוח רבעון שלישי: 2 דוח שנתי: 2	ג.	

פרטים נוספים על החברה (שאלון ממשל תאגידי)

לא נכון	נכון		
	√	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.
_____	_____	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	27.
	√	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.
	√	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-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 בועדה 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	
	√	28. הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).
	√	29. תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
		30. בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -
	√	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).
	√	ב. יו"ר הדירקטוריון.
	√	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.
	√	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.
	√	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).



פרטים נוספים על החברה (שאלון ממשל תאגידי)

לא נכון	נכון			
	√	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.		31.
	√	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____		32.

מבקר פנים		
לא נכון	נכון	
√		33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
	√	34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: ראו סעיף 5.2 לדוח הדירקטוריון.
----	----	35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>20</sup> ): 2,255
	√	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.
	√	36. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.

<sup>20</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין

לא נכון	נכון	
√		<p>37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין –</p> <p>- מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 2</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בד"ן:</p> <p>כן <input type="checkbox"/></p> <p>לא <input type="checkbox"/></p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>
	√	<p>38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר)<sup>21</sup>.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:</p> <p>כן <input type="checkbox"/></p> <p>לא <input type="checkbox"/></p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>

יו"ר ועדת הביקורת והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים: רוני בר און

יו"ר הדירקטוריון: אהוד ארנון

21 לפרטים אודות הסכם אי תחרות בין החברה ובין בעלת השליטה בה, נורסטאר החזקות אינק, ראו סעיף 23 לפרק תיאור עסקי החברה. כמו כן, לחברות בבעלות מר כצמון, בעל השליטה בחברה, ובני משפחתו, החזקות אישיות בביניי מנורים, 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 2021

תוכן העניינים

עמוד

313

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג

316

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

320

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

321

נתונים נוספים למידע כספי נפרד



טל. +972-3-6232525  
פקס +972-3-5622555  
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר  
דרך מנחם בגין 144, בניין A,  
תל-אביב 6492102

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 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לה, נטו, הסתכמו לסך של 4,106 מליוני ש"ח ו-4,161 מליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2021, ו-2020, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) חברה מוחזקת זו הסתכם לסך של 220 מליוני ש"ח, (423) מליוני ש"ח ו-204 מליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019, 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 ולבצעה 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,  
23 במרס, 2022

## נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

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.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר				
2020	2021			
מליוני ש"ח	מליוני ש"ח	מידע נוסף		נכסים
305	1,073	א		נכסים שוטפים
90	-	ב		מזומנים ושווי מזומנים
				פקדונות לזמן קצר
				הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
277	11	ה		לחברות מאוחדות
266	133	ב		נכסים פיננסיים
36	93	ב,ג		נגזרים פיננסיים
7	72			חייבים ויתרות חובה
-	42			לקוחות והכנסות לקבל
-	2			מסים שוטפים לקבל
981	1,426			
-	3			נכסים מוחזקים למכירה
981	1,429			סה"כ נכסים שוטפים
				<u>נכסים לא שוטפים</u>
-	8			נכסים פיננסיים
311	150	ב,ג		נגזרים פיננסיים
80	3,658			נדל"ן להשקעה
-	575			נדל"ן להשקעה בפיתוח
23	27	ב		השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
3,614	2,304	ה		הלוואות לחברות מאוחדות
14,181	10,831			השקעות בחברות מאוחדות
2	40			רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו
18,211	17,593			סה"כ נכסים לא שוטפים
19,192	19,022			סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2020	2021		
מליוני ש"ח			
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
208	167	ג	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
368	1,131	ג	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
30	-	ה	הלוואות לזמן קצר מחברות מאוחדות
55	17	ג	נגזרים פיננסיים
2	24	ג	ספקים ונותני שירותים
68	83	ג	זכאים ויתרות זכות
19	-		מסים שוטפים לשלם
45	46		דיבידנד שהוכרז
795	1,468		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
2,050	2,786	ג	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,670	1,517	ה	הלוואות מחברות קשורות
7,085	7,507	ג	אגרות חוב
-	16	ג	התחייבויות אחרות
30	421	ד	מסים נדחים
12,835	12,247		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		ז	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
204	204		הון מניות
4,063	4,078		פרמיה על מניות
4,761	5,226		יתרת רווח
(4,307)	(5,352)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
842	1,152		קרנות אחרות
(1)	(1)		מניות אוצר
5,562	5,307		סה"כ הון
19,192	19,022		סה"כ התחייבויות והון

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

23 במרס, 2022			
עדי ימיני	חיים כצמן	אהוד ארנון	תאריך אישור הדוחות
משנה למנכ"ל	מנכ"ל וסגן יו"ר	יו"ר הדירקטוריון	הכספיים
וסמנכ"ל כספים	הדירקטוריון		



## נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שנסתיימה ביום			מידע נוסף	
31 בדצמבר				
2019	2020	2021		
מליוני ש"ח				
-	2	247		הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
-	1	94		הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
-	1	153		הכנסה תפעולית, נטו
-	(9)	212		עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(44)	(44)	(63)		הוצאות הנהלה וכלליות
(60)	(17)	6		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
3	3	2	ה	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
607	(325)	617		רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו
506	(391)	927		רווח (הפסד) תפעולי
(605)	(345)	(523)		הוצאות מימון
815	40	631		הכנסות מימון
94	(22)	(72)	ה	הכנסות מימון מחברות מאוחדות, נטו
810	(718)	963		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
108	(65)	317	ד	מסים על הכנסה (הטבת מס)
702	(653)	646		רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מליוני ש"ח			
655	(653)	646	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
			רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
			<u>סכמים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>
56	(8)	32	רווח (הפסד) מהפרשי תרגום מטבע חוץ
68	-	-	מימוש קרן הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
124	(8)	32	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(1,432)	(1,313)	(900)	הפסד כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות (לאחר השפעת מס)
(1,308)	(1,321)	(868)	סה"כ הפסד כולל אחר המיוחס לחברה
(653)	(1,974)	(222)	סה"כ הפסד כולל המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מליוני ש"ח		

655	(653)	646
-----	-------	-----

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה  
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

1	1	2
(257)	327	(36)
-	9	(212)
(607)	325	(617)
68	-	-
4	5	6
108	(65)	317

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:  
פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים  
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו  
ירידת (עליית) 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)

(683)	602	(540)
-------	-----	-------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(10)	2	21
(17)	26	(12)

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות

(27)	28	9
------	----	---

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

(476)	(529)	(460)
88	51	19
(5)	(3)	-
9	-	-
-	9	9
223	184	162

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מסים ששולמו  
מסים שהתקבלו  
דיבידנד שהתקבל  
דיבידנד שהתקבל מחברות מאוחדות

(161)	(288)	(270)
-------	-------	-------

(216)	(311)	(155)
-------	-------	-------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מליוני ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה			
(37)	-	(1)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
-	(88)	(628)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
-	-	216	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
-	-	32	מיזוג ג'י ישראל לתוך החברה (ראה ביאור ו' להלן)
(53)	-	-	השקעות לזמן קצר, נטו
21	85	326	מימוש השקעות בחברות מאוחדות
2,852	1,306	(159)	קבלת (מתן) הלוואות לחברות מאוחדות, נטו
-	-	32	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
(8)	(228)	132	תמורה ממכירת (השקעה) בנכסים פיננסיים, נטו
2,775	1,075	(50)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה			
(* -)	(* -)	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות
-	(42)	(41)	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(158)	(633)	-	רכישת מניות באוצר
(298)	(293)	(182)	דיבינד ששולם לבעלי מניות החברה
-	1,422	1,054	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(3,095)	(844)	(348)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
353	(79)	27	משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
(21)	(20)	(41)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	-	502	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(3,219)	(489)	971	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

הפרשי תרגום בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים			
(7)	(41)	2	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(667)	234	768	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
738	71	305	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
71	305	1,073	פעילות מהותית שלא במזומן של החברה
75	45	46	דיבינד לשלם
1,719	-	1,884	קבלת דיבינד מחברה מאוחדת כנגד פרעון הלוואות מחברה מאוחדת
-	90	-	הנפקת אגרות חוב 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 ושוי מזומנים המיוחסת לחברה

עיקר יתרת המזומנים ושוי מזומנים לתאריך הדיווח הינה במטבע חוץ.

ב. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה בהתאם ל- IFRS 7:

31 בדצמבר	
2020	2021
מליוני ש"ח	
253	120
13	13
-	8
<u>266</u>	<u>141</u>
266	133
-	8
<u>266</u>	<u>141</u>

נכסים פיננסיים בשוי הוגן דרך רווח או הפסד:

מניות סחירות (1)

אגרות חוב סחירות (1)

יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות (2)

מוצג בזמן קצר

מוצג בזמן ארוך

(1) מוצגות בשוי הוגן המתבסס על מחירים מצוטטים בשווקים פעילים (רמה 1 במדרג השוי הוגן).

(2) קרן השקעות בנדל"ן, מוצגות בשוי הוגן הנקבע בהתאם לשוי הנכסי (NAV) (רמה 3 במדרג

השוי הוגן).

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2020	2021	
מליוני ש"ח		
8	18	הוצאות לשלם
36	31	ריבית לשלם
1	-	עובדים
-	5	הפרשות אחרות (כולל להליכים משפטיים)
23	29	זכאים אחרים
68	83	

2. אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בזמן הקצר

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים מורכב מ- 167 מליון ש"ח ע.ג. נייר ערך מסחרי שהונפק בחודש אוגוסט, 2018.

3. התחייבויות כספיות לא שוטפות מיוחסות לחברה

31 בדצמבר		הרכב:
2020	2021	
מליוני ש"ח		
2,050	3,131	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (1)
7,085	8,293	אגרות חוב (2)(3)
9,135	11,424	

(1) הרכב הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים:

31 בדצמבר		שיעור הריבית האפקטיבית	
2020	2021	%	
מליוני ש"ח			
314	838	1.88%	בש"ח לא צמוד (*)
-	1,201	1.40%	בש"ח צמוד
-	578	2.87%	בדולר ארה"ב (*)
489	454	5.85%	בדולר ארה"ב
-	20	3.06%	בדולר קנדי (*)
1,279	58	2.25%	באירו (*)
2,082	3,149		
(11)	(18)		בניכוי הוצאות נדחות
2,071	3,131		
(21)	(345)		בניכוי חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר
2,050	2,786		

(\*) בריבית משתנה.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

להבטחת אשראי שהתקבל מתאגידים בנקאיים, שיעבדו החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה מניות של חברות מוחזקות. בנוסף, לעיתים ניתנו ערבויות צולבות של החברה/חברות בנות בבעלות מלאה של החברה להבטחת האשראי שנתקבל מתאגידים בנקאיים, ראה גם באור 1'24 לדוחות המאוחדים.

(2) לעניין הרכב אגרות חוב, ראה ביאור 19 לדוחות המאוחדים.

למידע נוסף, בדבר תנאי ודירוג אגרות החוב, הנפקת אגרות חוב, הרחבת אגרות חוב ואמות מידה פיננסיות, ראה באור 19 לדוחות המאוחדים.

(3) מועדי פרעון

מליוני ש"ח		
אגרות חוב	תאגידים בנקאיים ואחרים	
786	345	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
967	1,098	שנה שניה
1,152	617	שנה שלישית
1,059	44	שנה רביעית
1,098	44	שנה חמישית
3,231	983	שנה שישית ואילך
<u>7,507</u>	<u>2,786</u>	
<u>8,293</u>	<u>3,131</u>	

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 סיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית, סיכון שווי הוגן וסיכון מחיר), סיכונים אשראי וסיכונים 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:

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

(1) סיכון מטבע חוץ

החברה פועלת באמצעות חברות מוחזקות בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכונים מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים. מדיניות הקבוצה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות (בעיקר אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח, וריאל ברזילאי), באמצעות כניסה מעת לעת לעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. יחד עם זאת, לאור התנודות בשערי המט"ח ביחס לשקל בשנתיים האחרונות, החליט דירקטוריון החברה על ביצוע עסקאות הגנה להגדלת חשיפת ההון העצמי לשקל, באופן ששיעור ההון העצמי החשוף לשקל יעמוד על עד 40% מההון העצמי. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין, לפרטים ראה סעיף ה' להלן.

(2) סיכון מדד המחירים לצרכן

לחברה אגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן. לגבי פירוט על המכשירים הפיננסיים אשר צמודים למדד המחירים לצרכן, שבגינם קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ראה סעיף ו' להלן.

(3) סיכונים ריבית

התחייבויות הנושאות ריבית משתנה חושפות את החברה לסיכון בתזרים מזומנים ואלו הנושאות ריבית קבועה חושפות את החברה לסיכונים ריבית בגין שווי הון. 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-91.1% מהתחייבויות החברה (ללא עסקאות החלפת ריבית - 85.7%) היו בריבית קבועה (ליום 31 בדצמבר, 2020 - 87.9% 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 הון דרך רווח והפסד וכן מכשירים פיננסיים נגזרים אשר בגינם החברה חשופה לסיכון בגין התנודות במחיר ניירות הערך בהתבסס על מחיר שוק.



ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

(5) סיכוני 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.

ליום 31 בדצמבר, 2021 (להלן – תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 39 מיליוני ש"ח. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ- 0.8 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי. הנהלת החברה בדיעה כי המקורות הנ"ל יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.

בקשר עם עסקאות החלפת בסיס ההצמדה והמטבע של התחייבויות (ראה סעיף ה' להלן), התקשרה החברה ביחס לחלקן בהסכמים הקובעים מנגנוני התחשבות 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.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים (כולל ריבית) בסכומים לא מהוונים:

<u>ליום 31 בדצמבר, 2021</u>					
סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה	
מליוני ש"ח					
167	-	-	-	167	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (ללא חלויות שוטפות)
24	-	-	-	24	ספקים ונותני שירותים
83	-	-	-	83	זכאים ויתרות זכות ומסים שוטפים
9,300	3,357	2,374	2,522	1,047	אגרות חוב הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,406	1,035	135	1,812	424	
<u>12,980</u>	<u>4,392</u>	<u>2,509</u>	<u>4,334</u>	<u>1,745</u>	
<u>ליום 31 בדצמבר, 2020</u>					
סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה	
מליוני ש"ח					
209	-	-	-	209	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (ללא חלויות שוטפות)
2	-	-	-	2	ספקים ונותני שירותים
86	-	-	-	86	זכאים ויתרות זכות ומסים שוטפים
8,559	3,586	2,303	2,070	600	אגרות חוב הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,316	250	713	1,264	89	
<u>11,172</u>	<u>3,836</u>	<u>3,016</u>	<u>3,334</u>	<u>986</u>	

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 2020		31 בדצמבר 2021		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מליוני ש"ח				
				<u>התחייבויות פיננסיות</u>
7,452	7,432	9,023	8,293	אגרות חוב (1)
2,091	2,071	3,242	3,131	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (2)
9,543	9,503	12,265	11,424	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 לערכן 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 זכאים 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 2021 לא היו העברות בנין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו בין רמה 1 ורמה 2 וכן, לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בנין 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		יתרת סכום העסקה		יתרת סכום העסקה		יתרת סכום העסקה		יתרת סכום העסקה		
31.12.20	31.12.21	חיים ממוצע	בסיס הצמדה/ריבית לשלם (*)	בסיס הצמדה/ריבית לקבל (*)	במליוני ש"ח	במליוני ש"ח	במליוני ש"ח	במליוני ש"ח	מטבע העסקה	סוג העסקה	סוג העסקה	
580	1,275	3.6	2.12%	6.26%	קבוע	1.29%	5.78%	צמוד מדד	4,071	3,948	אירו- שקל	החלף בסיס הצמדה ומטבעות
(2)	-	-	-	1.24%	קבוע	-	0.71%	נומינלי	8	-	-	-
12	-	-	-	L	משתנה	-	2.63%	נומינלי	60	-	-	-
49	138	4.4	4.00%	5.84%	קבוע	1.29%	2.80%	צמוד מדד	635	622	דולר ארה"ב - שקל	החלף בסיס הצמדה ומטבעות
(15)	-	-	-	0.43%	קבוע	-	L	משתנה	34	-	-	-
57	69	3.8	-	4.95%	קבוע	-	4.00%	נומינלי	297	297	דולר קנדי - שקל	החלף בסיס הצמדה ומטבעות
-	(183)	2.8	2.27%	2.86%	קבוע	-	4.40%	צמוד מדד	-	1,760	אירו	החלף בסיס הצמדה ומטבעות
(23)	1	9.0	-	-	קבועה	-	-	משתנה	643	622	דולר ארה"ב	החלף ריבית קבועה/משתנה
-	(15)	0.3	-	-	-	-	-	-	-	3,248	אירו- שקל	אופציות על שערי מטבע
(10)	18	קצרות מועד	-	-	-	-	-	-	6,383	5,847	מטבעות שונים	עסקאות אקדמה
648	1,303											
(356)	(1,077)											תקבולים מסוג CSA, נטו
**292	**226											

"L" משמעו ריבית בסיסית בין-בנקאית ביחס למטבע העסקה.  
 44 מיליוני ש"ח מוצגים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (שנת 2020, יתרת התחייבות של 2 מיליוני ש"ח).  
 182 מיליוני ש"ח מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (שנת 2020, 294 מיליוני ש"ח).

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

2. לחברה הלוואות הנקובות במטבע חוץ ועסקאות אקדמה (פורורד) בגין שערי חליפין אותם יעדה החברה כמכשירי גידור חשבונאי מסוג ספוט ופורורד. בנוסף, לחברה עסקאות החלפת בסיס הצמדה ומטבעות (Swap) וכן אופציות על שערי חליפין שמטרתן להגן מפני החשיפה לתנודות בשערי חליפין כאמור לעיל. עסקאות ה-Swap מותאמות לתקופות ולסכומים בהם לחברה חשיפה תזרימית למטבע חוץ. למרות שעסקאות ה-Swap מהוות עסקאות גידור כלכלי הן לא יועדו ואינן מטופלות כגידור חשבונאי. בנוסף, החברה בוחנת מעת לעת עסקאות הגנה לצמצום החשיפה לסיכון מחיר.

ו) מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינוי אבסולוטי בשיעורי ריבית				השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס לשנה בגין עליית ריבית של 1% *
ריבית ארה"ב	ריבית דולר קנדי	ריבית אירו	ריבית שקלית	
מליוני ש"ח				
-	-	(1)	-	31.12.2021
7	-	(13)	(3)	31.12.2020

(\* ירידת ריבית בשיעור זה תביא להשפעה זהה, אך בכיוון ההפוך, על הרווח וההפסד.)

מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינוי אבסולוטי במדד המחירים לצרכן				השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס
+2%	+1%	-1%	-2%	
מליוני ש"ח				
(190)	(95)	95	190	31.12.2021
(173)	(86)	86	173	31.12.2020

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי במדד המחירים לצרכן				השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס
+2%	+1%	-1%	-2%	
מליוני ש"ח				
56	28	(28)	(56)	31.12.2021
108	54	(54)	(108)	31.12.2020

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -  
שינוי יחסי בשערי חליפין

- 10%	- 5%	+ 5%	+ 10%
מליוני ש"ח			

השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס

31.12.2021

466	228	(199)	(365)	שינוי בשע"ח אירו
(170)	(85)	85	170	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב
28	14	(14)	(28)	שינוי בשע"ח דולר קנדי
148	74	(74)	(148)	שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי

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

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -  
שינוי יחסי בשערי חליפין

- 10%	- 5%	+ 5%	+ 10%
מליוני ש"ח			

השפעה על ההון לפני מס (גידור חשבונאי)

31.12.2021

82	41	(41)	(82)	שינוי בשע"ח אירו
118	59	(59)	(118)	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב
(10)	(5)	5	10	שינוי בשע"ח דולר קנדי

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

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית				השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס
-2%	-1%	+1%	+2%	
מליוני ש"ח				
<u>31.12.2021</u>				
(334)	(161)	151	293	שינוי בריבית אירו
(175)	(84)	77	147	שינוי בריבית דולר ארה"ב
(22)	(10)	10	19	שינוי בריבית דולר קנדי
28	14	(13)	(25)	שינוי בריבית שקלית נומינלית
429	210	(203)	(398)	שינוי בריבית שקלית ריאלית
<u>31.12.2020</u>				
(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

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.

ביום 28 בדצמבר 2021, הוצאו לחברה שומות מס הכנסה לפי מיטב השפיטה לשנים 2016-2018, כשעיקרן בסוגיות ייחוס הוצאות מימון ובסיווג פדיון מכשיר הוני כדיבידנד. החברה חולקת על קביעותיו של פקיד השומה וסבורה כי קיימות לה טענות טובות כנגדן וכי בכונת החברה לעמוד על מלוא זכויותיה כפי שיבואו לידי ביטוי בהשגה שתוגש. לדעת החברה ויועציה, אין בשומות שהוצאו כדי להשפיע מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

ביום 30 בדצמבר 2021, הוצאו לחברה בת בבעלות מלאה, אשר מוזגה לחברה (ראה סעיף 5 להלן), שומת מס הכנסה לפי מיטב השפיטה לשנת 2016, כשעיקרה בסוגיית ייחוס הוצאות מימון. החברה חולקת על קביעותיו של פקיד השומה וסבורה כי קיימות לה טענות כנגדן וכי בכונת החברה לעמוד על מלוא זכויותיה כפי שיבואו לידי ביטוי בהשגה שתוגש. לדעת החברה ויועציה, אין בשומות שהוצאו כדי להשפיע מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסים לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (המשך)

3. החלטת מיסוי לשינוי מבנה בקבוצת גזית קנדה וארה"ב

ביום 31 במרץ 2015 ניתן על ידי רשות המיסים אישור לשינוי מבנה בקבוצת גזית קנדה וארה"ב כדלקמן: בשלב הראשון, הוליווד פרופרטיס לטד (להלן - "הוליווד") העבירה 92.5% ממניות גזית קנדה אינק (להלן - "גזית קנדה") לחברה בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104ג' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - "פקודת מס הכנסה").

בשלב השני, גולדן אואק אינק (להלן - "גולדן") העבירה 33.33% ממניות MGN (USA) Inc. (להלן - "MGN") לחברה בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104ג' לפקודת מס הכנסה. בשלב השלישי, החברה העבירה את מלוא החזקותיה במניות גזית 2003 אינק (להלן - "גזית 2003") לגזית קנדה, בתמורה להנפקת מניות, בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודת מס הכנסה. בשלב הרביעי בוצע מיזוג בין גזית קנדה לגזית 2003 במסגרתו העבירה גזית 2003 את כל נכסיה והתחייבויותיה לגזית קנדה.

במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים ומגבלות ביחס למכירה עתידית של המניות המועברות ולאופן קיזוז ההפסדים בגין מכירת המניות המועברות. בין היתר נקבע כי מועד שינוי המבנה יהיה מועד העברת המניות בפועל, נקבעו כללים לעניין המחיר המקורי של המניות המועברות לאחר ההעברה וכן לעניין הרווחים הראויים לחלוקה בכל אחת מהחברות. כמו כן, החלטת המיסוי מותנית בקיומם המלא של יתר התנאים הקבועים בהחלטת המיסוי, ובכפוף בכל תנאי חלק ה-2 לפקודת מס הכנסה.

4. החלטת מיסוי למיזוג חברות בנות בישראל

ביום 7 בינואר 2018, ניתן אישור רשות המסים בישראל למיזוג (להלן: "החלטת המיסוי") בהתאם להוראות סעיף 103ג לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - "פקודת מס הכנסה"), בין חברת ג' ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "החברה הקולטת") לבין החברות גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ, ג' ווסט בע"מ וג' כפר סבא בע"מ (להלן: "החברות המעבירות"), על פיו, יעבירו החברות המעבירות את כל נכסיהן והתחייבויותיהן ובכלל זה, את כל העובדים, ואת כל התחייבויותיהן בגין העובדים המועברים, לחברה הקולטת, תוך חיסולן ללא פירוק, ובתמורה להקצאת מניות של החברה הקולטת לחברה, (להלן: "המיזוג" או "שינוי המבנה"). מועד המיזוג נקבע ליום 31 בדצמבר 2016.

במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים ומגבלות ביחס למכירה עתידית של מניות החברה הקולטת וכן של הנכסים המועברים במסגרת המיזוג וכן הוטלו מגבלות הנוגעות לאופן קיזוז הפסדים שנצברו עובר למועד המיזוג וכן בנוגע להפסדים שהיו גלומים בנכסים המועברים ובחברות המעבירות. כמו כן, החלטת המיסוי מותנית בקיומם המלא של יתר התנאים הקבועים בהחלטת המיסוי, ובכפוף לתנאי חלק ה-2 לפקודת מס הכנסה.



ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסים לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (המשך)

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 103 לפקודת מס הכנסה, של חברת ג' ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "ג' ישראל"), חברה בת בבעלות מלאה של גזית גלוב בע"מ ("החברה"), עם ולתוך החברה (כחברה הקולטת). מועד שינוי המבנה בהתאם להחלטת המיסוי הינו ה-31 בדצמבר, 2018. בהתאם להחלטת המיסוי תעביר ג' ישראל, את כל נכסיה והתחייבויותיה, ובכלל זה את כל העובדים, לתוך החברה, תוך חיסולה של ג' 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' 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.

6. הפסדים מועברים לצורכי מס המיוחסים לחברה

לחברה הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות. בנין הטבת המס הגלומה בהפסדים אלו, רשמה החברה מסים נדחים לקבל שיתרתם לתאריך הדיווח הסתכמה בכ-306 מיליון ש"ח (בשנת 2020 - כ-106 מיליון ש"ח), אשר קוזזו מיתרת העתודה למס שבספרי החברה.

7. מסים נדחים המיוחסים לחברה

ההרכב:

31 בדצמבר		
2020	2021	
מיליוני ש"ח		
(169)	(274)	שערוך השקעות פיננסיות לשווי הוגן
139	306	הפסדים להעברה
-	(453)	שערוך נדל"ן להשקעה ונדלן בפיתוח
(30)	(421)	

המיסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23% בהתאם לשיעור המס הצפוי לחול בעת המימוש ובנין חברה מאוחדת לפי שיעור המס החל על הפרש העיתוי לפי העניין.

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסים לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (המשך)

8. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שנתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מליוני ש"ח			
83	29	94	מסים שוטפים
34	(6)	242	מסים נדחים
(9)	(88)	(19)	מסים בגין שנים קודמות
108	(65)	317	

9. בשנת 2021 לא נרשמו הוצאות מסים שוטפים אשר נזקפו ברווח כולל אחר. 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		
2020	2021	
מליוני ש"ח		
277	11	<u>נכסים שוטפים</u>
		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך *
14,181	10,831	<u>נכסים לא שוטפים</u>
3,614	2,304	השקעות בחברות מאוחדות
		הלוואות וחובות לזמן ארוך *
30	-	<u>התחייבויות שוטפות</u>
		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך *
3,670	1,517	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
		הלוואות לזמן ארוך *

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות (המשך)

ב. החברה ערבה בערבות בלתי מוגבלת לאשראים שקיבלו חברות בבעלות המלאה של החברה אשר סכומי המסגרת (קרן) בנינם, לתאריך הדיווח הינם עד לסך של כ- 513 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- 188 מיליוני ש"ח.

2. עסקאות עם חברות קשורות

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מיליוני ש"ח		

3	3	2
47	(22)	(72)

הכנסות דמי ניהול 3 (א) ו-3 (ב)  
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 2021, 2020 ו-2019 הינו כ-1 מליון ש"ח.

ב. בדבר דמי ניהול מנורסטאר ישראל, ראה באור 35ד' לדוחות המאוחדים.

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות (המשך)

4. הלוואות לחברות מאוחדות

31 בדצמבר		שיעור הריבית	בסיס הצמדה	
2020	2021			
מליוני ש"ח		%		
6	91	E+ 1.25	דולר	חברות בנות בבעלות מלאה בארה"ב
123	1	E+ 2	אירו	חברה בת בבעלות מלאה בגרמניה
2	9	ללא ריבית	אירו	חברה בת בבעלות מלאה בהולנד
394	-	ללא ריבית	אירו	חברה בת בבעלות מלאה בהולנד
-	38	5	אירו	חברה בת בבעלות מלאה בהולנד
1,747	1,899	E+ 1.5	אירו	חברות בנות בבעלות מלאה באי ג'רזי
775	-	4.6	שקלי	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ *
550	-	4-4.5	שקלי צמוד מדד	
294	277	ללא ריבית	שקלי	חברות בנות בבעלות מלאה בישראל
<b>3,891</b>	<b>2,315</b>			

(\* ראה סעיף 5ד לעיל.)

5. הלוואות מחברות מאוחדות

31 בדצמבר		שיעור הריבית	בסיס הצמדה	
2020	2021			
מליוני ש"ח		%		
329	-	L+ 1.25	דולר	חברות בנות בבעלות מלאה בארה"ב
4	-	ללא ריבית	שקלי	ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ *
3,341	1,484	C+ 1.3-2	דולר קנדי	חברה בת בבעלות מלאה בקנדה
26	33	L+ 2	דולר	חברה בת בבעלות מלאה בהולנד
<b>3,700</b>	<b>1,517</b>			

(\* ראה סעיף 5ד לעיל.)

\*\* יתרת הלוואות מחברות מאוחדות תפרע בשנת 2023. כמו כן, היתרה כוללת הלוואה שמועד פרעונה בשנת 2022, עם זאת סווגה בזמן הארוך היות וישנה כוונה של הצדדים להארכת אורך חיי ההלוואה.

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות (המשך)

מיליוני ש"ח		מועדי פירעון
11	שנה ראשונה	
1,936	שנה שניה	
-	שנה שלישית	
91	שנה רביעית	
-	שנה חמישית	
-	שנה שישית ואילך	
277	מתחדש כל שנה *	
<u>2,315</u>		

\* הלוואות לחברות מאוחדות אשר מתחדשות לשנה נוספת, למעט כאשר הודיע אחד הצדדים על אי חידוש הלוואה על פי תנאי ההסכם.

לשנה שנסתיימה ביום			דיבינד שנתקבל מחברות מאוחדות
31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מיליוני ש"ח			
222	184	162	CTY
1,809	-	1,884	קנדה
<u>2,031</u>	<u>184</u>	<u>2,046</u>	

ו. מיזוג חברה בת בישראל

החל מיום 1 בינואר 2021, פעילות חברת ג'י ישראל, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, מוזגה לתוך החברה, כך שהנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה ליום ה-31 במרס, 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, הינם עבור החברה הממוזגת.

ביום 20 באפריל 2021 נרשם ברשם החברות המיזוג בין החברה לבין חברה בת בבעלותה המלאה, ג'י ישראל, ובכך הושלם תהליך המיזוג מבחינה משפטית.

להלן התאמה בין יתרות הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לחברה בין היתרות ליום 31 בדצמבר 2020, כפי שפורסמו בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020, לבין היתרות ליום 1 בינואר 2021, לאחר המיזוג עם ג'י ישראל. ההתאמות כוללות ביטול יתרות בינחברתיות בין החברה לג'י ישראל שהיו קיימות למועד המיזוג:

1 בינואר 2021		31 בדצמבר 2020		
לאחר המיזוג	התאמות	כפי שדווח		
מיליוני ש"ח				
				<b>נכסים שוטפים</b>
337	32	305		מזומנים ושווי מזומנים
90	-	90		פקדונות לזמן קצר
66	(211)	277		הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של
266	-	266		הלוואות לזמן ארוך לחברות מאוחדות
36	-	36		נכסים פיננסיים
45	45	-		נגזרים פיננסיים
21	14	7		לקוחות והכנסות לקבל
				חייבים ויתרות חובה
861	(120)	981		
217	217	-		נכסים מוחזקים למכירה
1,078	97	981		סה"כ נכסים שוטפים
				<b>נכסים לא שוטפים</b>
311	-	311		נגזרים פיננסיים
3,352	3,272	80		נדל"ן להשקעה
43	43			נדל"ן להשקעה בפיתוח
51	28	23		השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
2,634	(980)	3,614		הלוואות לחברות מאוחדות
13,291	(890)	14,181		השקעות בחברות מאוחדות
41	39	2		רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו
19,723	1,512	18,211		סה"כ נכסים לא שוטפים
20,801	1,609	19,192		סה"כ נכסים

1. מיזוג חברה בת בישראל (המשך)

1 בינואר 2021		31 בדצמבר 2020		
לאחר המיזוג	התאמות	כפי שדווח		
מיליוני ש"ח				
				התחייבויות והון
				<u>התחייבויות שוטפות</u>
208	-	208		אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
392	24	368		חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
27	(3)	30		הלוואות זמן קצר מחברות מאוחדות
55	-	55		נגזרים פיננסיים
29	27	2		ספקים ונותני שירותים
148	80	68		זכאים ויתרות זכות
19	-	19		מסים שוטפים לשלם
45	-	45		דיבידנד שהוכרז
923	128	795		סה"כ התחייבויות שוטפות
				<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
3,384	1,334	2,050		הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,670	-	3,670		הלוואות מחברות קשורות
7,085	-	7,085		אגרות חוב
177	147	30		מסים נדחים
14,316	1,481	12,835		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
5,562	-	5,562		<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
20,801	1,609	19,192		סה"כ התחייבויות והון

2. 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 הנפקת 12.5 מיליון מניות ו-6.25 כתבי אופציה שבוצעה לאחר תאריך הדיווח, ראה במאור 25ט' לדוחות הכספיים המאוחדים.
3. לפרטים בדבר אישור דירקטוריון החברה להקצאה פרטית לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר, של 2 מיליון מניות רגילות ו-1 מיליון כתבי אופציה בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה (ברוב מקרב בעלי מניות המיעוט) שניתן לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 25ט' לדוחות הכספיים המאוחדים.
4. לפרטים בדבר עדכון מדיניות הדיבידנד של החברה, ראה באור 25ט' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ח. מידע נוסף

1. לפרטים בדבר תנאי העסקתו של מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, בעל שליטה ומנכ"ל החברה, ראה באור 35ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.
2. ביום 27 בדצמבר 2021, חתמה החברה על הסכם למכירת כ- 17.3 מיליון מניות CTY אשר מוחזקות על ידי החברה במישרין, לחברה בת בבעלות מלאה. קיום עסקת המכירה מותנה במציאת Custodian מוסכם על ידי שני הצדדים. בהתאם להסכם, מחיר מנית CTY ממוצע ליום התשלום (VWAP). נכון לתאריך הדיווח, התמורה הצפויה מהעסקה הינה כ- 435 מיליון ש"ח.
3. ביום 1 באוגוסט 2021, התקבלו במשרדי החברה שומות מע"מ לפי מיטב השפיטה לשנים 2017-2020, כשעיקרן לגבי סוגיית "ייבוא" שירותי מימון ביחס להלוואות שנטלה החברה מחברות בנות בחו"ל, ובנוסף לגבי סוגיית קיזוז מס התשומות בהיותה של החברה "חברת החזקות". החברה חולקת על מלוא קביעותיו של מע"מ וסבורה כי קיימות לה טענות כנגדן וכי בכוונת החברה לעמוד על מלוא זכויותיה כפי שבאו לידי ביטוי בהשגה שהוגשה. לדעת החברה ויועציה, אין בשומות שהוצאו כדי להשפיע מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.
4. לפרטים בדבר השפעות נגיף הקורונה על פעילות החברה ראה ביאור ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.
5. לפרטים בדבר השפעות מלחמת רוסיה- אוקראינה על פעילות החברה ראה ביאור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ט. אירועים לאחר תאריך הדיווח

1. ביום 23 במרס, 2022 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 32 אגורות למניה (סך כולל של כ- 46 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 12 באפריל, 2022 לבעלי המניות של החברה ביום 4 באפריל, 2022.
2. באשר להגשת בקשה למינוי נאמן לו יוקצו אמצעי השליטה בחברה לפי החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013, לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 4'ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.



חלק ז'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 9ב' לתקנות ניירות ערך בישראל

## דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 כצמון, 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;

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 מידע 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 זהו 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 2021 הינה אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ב)(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 2021 (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.

23 במרס, 2022

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 2021 (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 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, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותי 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.

23 במרס, 2022

עדי ימיני,

משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

23 במרס 2022

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 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף מדף מיום 21 במאי, 2021:

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 23 במרס 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 23 במרס 2022 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

(3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 23 במרס 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון