



## דוח תקופתי לשנת 2021

|     |                                                                      |
|-----|----------------------------------------------------------------------|
| 2   | חלק א' – תיאור עסקי החברה                                            |
| 72  | חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה                         |
| 108 | חלק ג' – דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021                            |
| 230 | חלק ד' – פרטים נוספים על החברה (לרבות שאלון ממשל תאגידי)             |
| 272 | חלק ה' – דוח כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2021                           |
| 287 | חלק ו' – דוח 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                         |
| 9           | 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        |
| 14          | רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בצפון אירופה        |
| 25          | רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים במרכז ובמזרח אירופה |
| 35          | ג'י ישראל                                                 |
| 39          | גזית ברזיל                                                |
| 43          | Gazit Horizons                                            |
| 48          | פעילויות נוספות של החברה אשר בנפרד אינן עולות לכדי מגזר   |
| 49          | התאמות הנדרשות ברמת החברה                                 |
| 50          | נושאים הרלוונטיים לכל תחומי הפעילות של הקבוצה             |

נורסטאר החזקות אינק.  
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 נורסטאר אינק. - כללי

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 פעילותה העיקרית של נורסטאר החזקות אינק. ("החברה") וחברה בת בבעלותה המלאה (להלן יחדיו: "קבוצת נורסטאר אינק.") הינה החזקה בגזית-גלוב בע"מ ("גלוב")<sup>1</sup>, חברה ציבורית ישראלית אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. נכון למועד אישור הדוח מחזיקה קבוצת נורסטאר אינק. בכ- 51.0% מהון המניות של גלוב, והיא אפוא בעלת השליטה בה. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת הזדמנויות בתחומים אחרים, בכפוף להתחייבותה לאי תחרות מול גלוב (כמפורט בסעיף 24.1 לדוח).

גלוב, במישור ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה (ביחד: "קבוצת גלוב"), 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 גלוב הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באזורי פעילותה וגם באזורים נוספים.

האסטרטגיה של קבוצת גלוב 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 קבוצת גלוב למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או נכסים שבהם, להערכת קבוצת גלוב, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או באזורים שקבוצת גלוב 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.

החברה והחברות המאוחדות על-ידה (לרבות קבוצת גלוב) תיקרנה להלן יחדיו: "קבוצת נורסטאר-גזית".

החברה הינה חברת החזקות פנמית שהתאגדה באוגוסט 1962 כחברה ציבורית מוגבלת במניות בהתאם להוראות חוק החברות הפנמי הכללי. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה של תל אביב. בחודש מאי 2011 שינתה החברה את שמה מגזית אינק. לשמה הנוכחי.

קבוצת נורסטאר אינק רכשה ממדינת ישראל בחודש דצמבר 1993 (יחד עם צד שלישי) את השליטה בגלוב, והחל מחודש מאי 1998 הינה בעלת המניות העיקרית בגלוב.

בחודש אוגוסט 1998, חתמו גלוב, החברה ונורסטאר ישראל בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של החברה ("נורסטאר ישראל"), על הסכם לביצוע הקצאה פרטית של מניות גלוב לחברה ולנורסטאר ישראל, אשר נועד לרכז במסגרת גלוב את כל פעילות הנדל"ן וההחזקות בתחום הנדל"ן של קבוצת נורסטאר אינק. ושל גלוב. בהתאם לכך, נקבעה בהסכם הנ"ל הוראת אי תחרות (כפי שעודכנה בהסכם בין הצדדים מחודש נובמבר 2017), על פיה, בנסיבות הקבועות בהסכם, התחייבה קבוצת נורסטאר שלא לעסוק בתחום הנדל"ן ולא להחזיק במניות של חברות העוסקות בנדל"ן כתחום פעילות עיקרי. לפרטים אודות תניית אי התחרות בין הצדדים ראו סעיף 24.1 לדוח. מכח הסכם ההקצאה האמור החלה החברה לאחד את גלוב בדוחותיה החל מיום 1 ביולי 1998.

1.2. קבוצת גלוב – כללי

1.2.1. בהתאם לאסטרטגיה של גלוב, פעלה גלוב 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 גלוב.

במסגרת זאת, בחודש פברואר 2022 השלימה גלוב עסקה לרכישת בעלי מניות המיעוט של Atrium European Real Estate Limited ("ATR"), שהינה חברה ציבורית בשליטת גלוב, ומחזיקת מניותיה ממסחר בבורסה. נכון למועד פרסום הדוח מחזיקה גלוב 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 גלוב מוחזקים על ידי גלוב וחברות פרטיות בבעלותה המלאה, אשר בהן גלוב מתווה בלעדית את האסטרטגיה, אחראית על מימון פעילותן

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

וכן מפקחת על אופן ניהולן. פעילות זו מתבצעת בישראל במישרין על ידי גלוב<sup>2</sup> וכן באמצעות חברות בנות: ATR, הפועלת במרכז ומזרח אירופה, חברות בנות בברזיל ("גזית ברזיל"), Gazit Horizons Inc., בארה"ב ("Gazit Horizons") וחברה בת הפועלת בקנדה ("גזית קנדה"), לרבות באמצעות שותפות Gazit Tripllle. כמו כן, גלוב פועלת בצפון אירופה באמצעות Citycon Oyj ("CTY") חברה ציבורית בשליטת גלוב, לה אסטרטגיה דומה וגלוב הינה בעלת המניות הגדולה בה.

פעילות גלוב בישראל, וכן ATR, גזית ברזיל, Gazit Horizons ו-CTY מאוחדות בדוחותיה הכספיים של גלוב 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 בשערי המטבעות, כפי שבאו לידי ביטוי גם בפעילותן ותוצאותיהן של חברות הקבוצה, אשר חלק מנכסיהן נפתחו ונסגרו לסרוגין במהלך תקופת הדוח. לפרטים אודות השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה ועל מצבה הכספי ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

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 קבוצת גלוב ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון. במסגרת התמודדותה של גלוב עם משבר הקורונה והשלכותיו, נקטה גלוב 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 שקבוצת גלוב מיצתה את השבחתם, וזאת בהיקף של כ-1 מיליארד ש"ח עד לתום שנת 2021. במסגרת זאת, נכון למועד הדוח, מימשו<sup>3</sup> גלוב וחברות בנות פרטיות שלה נכסים בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח.
- ב. עדכון מדיניות הדיבידנד הרבעוני למניה שמחלקת גלוב והפחתתו מ-0.43 ש"ח למניה ל-0.30 ש"ח למניה, למשך חמישה רבעונים, באופן שהביא לגלוב חיסכון של כ-100 מיליון ש"ח עד לסוף שנת 2021.
- ג. השלמת מיזוג הפעילות של ג'י ישראל עם ולתוך גלוב באופן שיאפשר את המשך הרחבת פעילות החברה הממוזגת בישראל ואת הרחבת אפשרויות המימון של גלוב. ביום 20 באפריל 2021 הושלם גם המיזוג הסטטוטורי בין גלוב לבין ג'י ישראל ונרשם ברשם החברות.

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

<sup>3</sup> לרבות קבלת הלוואה מובטחת בנכס במנהטן, ניו יורק, בסך של כ-134 מיליון דולר חלק מימוש.

1.3. נכסי קבוצת גלוב ליום 31 בדצמבר 2021:

| יתרת נדל"ן |             | שטח בנוי |            | נכסים |       | נכסים |        | נכסים |        | שיעור |  | מדינות פעילות  |                                        |
|------------|-------------|----------|------------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|-------|--|----------------|----------------------------------------|
| להשקעה     | בספרי החברה | להשכרה   | (אלפי מ"ר) | נכסים | אחרים | נכסים | בפיתוח | נכסים | מניבים | החזקה |  |                |                                        |
|            |             |          |            |       |       |       |        |       |        |       |  | CTY            | פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק |
|            | 15,277      | 1,121    | -          | 1     | 37    | 52.1% |        |       |        |       |  |                |                                        |
|            |             |          |            |       |       |       |        |       |        |       |  | ATR            | פולין, צ'כיה, סלובקיה ורוסיה           |
|            | 9,097       | 780      | -          | -     | 25    | 74.8% |        |       |        |       |  |                |                                        |
|            | 2,258       | 179      | 1          | -     | 7     | 100%  |        |       |        |       |  | Gazit Brasil   | ברזיל (סאו פאולו)                      |
|            | 4,279       | 160      | -          | -     | 13    | 100%  |        |       |        |       |  |                | ג'י ישראל                              |
|            | 91          | 6        | -          | 3     | 1     | 100%  |        |       |        |       |  |                | בולגריה                                |
|            | 2,070       | 65       | 1          | -     | 10    | 100%  |        |       |        |       |  | Gazit Horizons | ארה"ב                                  |
|            | 196         | 18       | -          | -     | 1     | 100%  |        |       |        |       |  |                | גזית קנדה                              |
|            |             |          |            |       |       |       |        |       |        |       |  |                | סה"כ בספרי החברה                       |
|            | 33,268      | 2,329    | 2          | 4     | 94    |       |        |       |        |       |  |                |                                        |
|            |             |          |            |       |       |       |        |       |        |       |  |                | נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)       |
|            | 2,024       | 109      | -          | -     | 8     |       |        |       |        |       |  |                |                                        |
|            | 35,292      | 2,438    | 2          | 4     | 102   |       |        |       |        |       |  |                | סה"כ                                   |

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

1.5. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לגלוב אין שוכר עיקרי<sup>4</sup>, ולמועד האמור השוכרים אשר מניבים את ההכנסה הגבוהה ביותר עבור גלוב והחברות המאוחדות שלה מבין כלל שוכריה הינם Kesko שהינה רשת סופרמרקטים מובילה בארצות הונדיות, 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 ממנה היוותה כ-2.0% מההכנסות מהשכרה בשנת 2021.

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

#### פעילות פרטית:

ישראל – נכון למועד פרסום הדוח<sup>5</sup>, גלוב 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, לגלוב פרויקטים לפיתוח של שטחי משרדים ומסחר בנכסים קיימים שלה, המצויים בשלבי תכנון וביצוע. במהלך תקופת הדוח גלוב החלה בבניית מגדל משרדים רב קומות בראשון לציון במתחם G City של גלוב ובפרויקט פיתוח הנכס בסביון וכן קיבלה היתר לפיתוח הנכס בכפר סבא. בנוסף זכתה במכרז לרכישת קרקע להקמת פרויקט דיור להשכרה בתל השומר. כמו כן, השלימה גלוב מכירת קרקע בישראל בתמורה לכ-216 מיליון ש"ח.

מרכז ומזרח אירופה – במרכז ובמזרח אירופה פועלת קבוצת גלוב באמצעות ATR, שנסחרה עד ליום 18 בפברואר 2022 בבורסה של וינה, אוסטריה (VSE) ובבורסת ה-NYSE Euronext באמסטרדם, הולנד. ATR פועלת בעיקר בורשה שבפולין ובפראג שבצ'כיה. במהלך תקופת הדוח המשיכה ATR להוציא לפועל את האסטרטגיה שלה להגדיל את

<sup>4</sup> כהגדרתו בטיטות תקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, אשר פורסמה בחודש דצמבר 2013, המענגת את הנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש ינואר 2011) בתקנות ניירות ערך האמורות.

<sup>5</sup> עד ליום 31 בדצמבר 2020 פעלה גלוב בישראל באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה, ג'י ישראל, ולאחר השלמת המיזוג בין גלוב לבין ג'י ישראל מבוצעת הפעילות בישראל על ידי גלוב.

פעילותה בתחום המגורים להשכרה, ורכשה נכס ראשון למגורים בקרקוב בעל כ-100 יחידות דיור ובנוסף היא מצויה בהליכי רכישת 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 רכישת ופיתוח של 1,100 יחידות דיור. 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 גלוב (להלן: "בסעיף זה: "חברת הבת"), בהסכם מיזוג עם ATR, במסגרתו רכשה חברת הבת את כל מניות ATR שאינן בידי גלוב (אשר היו 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 מניותיה של ATR מהמסחר בבורסה באמסטרדם ובוניה ו-ATR הפכה לחברה פרטית בבעלותה המלאה של גלוב.<sup>6</sup>

ארה"ב - בשנת 2017 הקימה גלוב את Gazit Horizons, זרוע נדל"ן פרטית הפועלת באזורים אורבניים 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 מיליון 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 Brickell במיאמי 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 מיליון ריאל ברזילאי. במהלך תקופת הדוח Gazit Malls FII<sup>7</sup> (להלן: "Gazit Malls"), קרן להשקעות בנדל"ן שהינה בבעלותה ובשליטתה המלאה של גלוב, 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% מאחזקות גלוב ב-Gazit Malls (בעקיפין). עם זאת, לאור תנאי השוק בברזיל ובהמלצת הבנק המלווה להנפקה, החליטה Gazit Malls שלא לפרסם את התשקיף הסופי. בכוונת Gazit Malls לשוב ולפעול לחידוש הליך ההנפקה כאשר תנאי השוק בברזיל יאפשרו זאת.

קנדה - החל משנת 2019 פועלת גלוב בקנדה, בעיקר בטורונטו, באמצעות גזית קנדה, לרבות באמצעות שותפות קנדה (60%) Gazit Triplle, אשר נכון למועד הדוח בבעלותה 7 נכסים בשווי של 143 מיליון דולר קנדי, לרבות ב-33% מנכס אשר חברה בת בבעלותה המלאה של גלוב מחזיקה ב-33% נוספים שלו, והיתרה מוחזקת בידי צד שלישי, כמפורט בסעיף 11.2 להלן.

#### החזקות ציבוריות:

צפון אירופה - בצפון אירופה פועלת קבוצת גלוב באמצעות CTY, חברה ציבורית הנסחרת בבורסה של הלסינקי, פינלנד (OMX), הפועלת בעיקר בפינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק. במהלך תקופת הדוח המשיכה CTY בהשבת תיק הנכסים שלה ובחזוק המאזן שלה, ובמסגרת זאת המשיכה בפיתוח הנכס ב-Lippulavä 3 (בשוודיה ואחד בפינלנד) להיפתח ברבעון השני לשנת 2022, ובמקביל מכרה ארבעה נכסים שאינם בליבת עסקיה (3 בשוודיה ואחד בפינלנד) בשווי גבוה משווים 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 גלוב להרחיב פעילותה בתחום האנרגיה המתחדשת באמצעות שותפות עם גורם מוביל בתחום האנרגיה אשר תיזום פרויקטי אנרגיה סולארית בישראל, ובהמשך במדינות הפעילות של גלוב.

<sup>6</sup> לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של גלוב מהימים 18 באוקטובר, 23 בדצמבר, ו-16 בינואר 2021, 2 וה-20 בפברואר 2022 (אסמכתאות: 2021-01-088855, 2021-01-184080, 2022-01-007039, 2022-01-01).

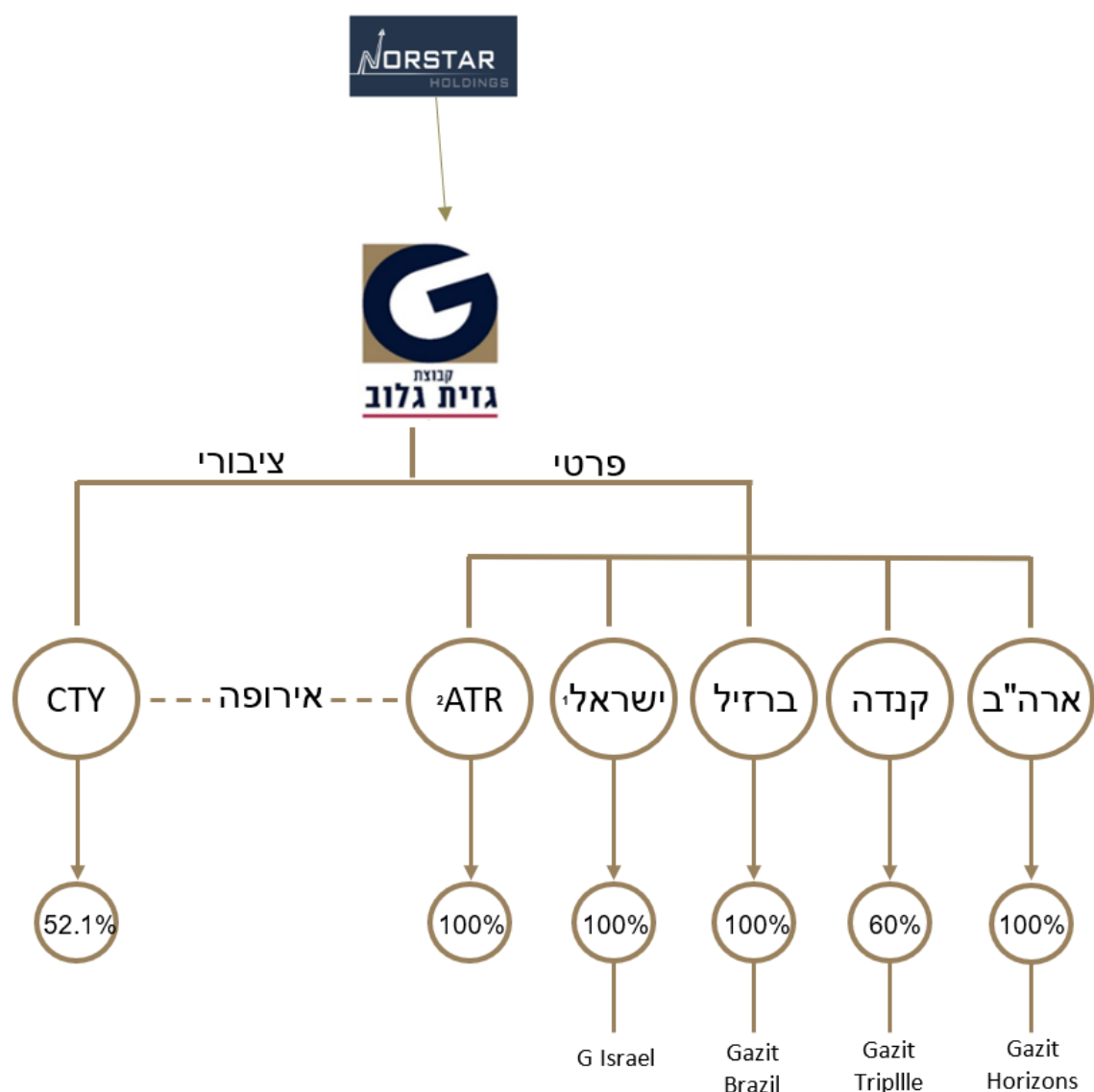
<sup>7</sup> 007825, 014128-01-2022, 020059-01-2022, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל להלן על דרך ההפניה.

<sup>7</sup> לשעבר Internacional Shopping Fii.

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, גלוב זנחה כוונה זו.

#### מבנה הקבוצה

להלן תיאור מבנה החברות העיקריות בקבוצת נורסטאר-גזית נכון ליום 31 בדצמבר 2021:



תיאור הקבוצה יוצג להלן תוך חלוקה לתחומי הפעילות המפורטים לעיל, למעט ביחס למידע אשר הינו רלבנטי לכל תחומי הפעילות ואשר יוצג במאחד ולמעט מידע בנושאים מסוימים, המתייחס לתיאור גלוב 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. לפרטים אודות הנפקה לציבור של 7,360,000 מיליון מניות ו- 4,857,600 כתבי אופציה (סדרה 21) המירים למניות החברה, ראו באור 26' לדוחות הכספיים. נכון למועד פרסום דוח זה, מומשו כ- 1.9 מיליון כתבי אופציה (סדרה 21) למניות החברה.
- 2.2. בינואר 2022 רכשה ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ (להלן: "ישראל קנדה") כ-3.8 מיליון מניות של החברה מידי קבוצת כצמן (בעלת השליטה בחברה, כהגדרתה בתקנה 21א לפרק ד' לדוח התקופתי) במחיר של 50.55 ש"ח למניה. בעקבות הרכישה (בצירוף החזקות נוספות של ישראל קנדה) הפכה ישראל קנדה לבעלת עניין בחברה.
- 2.3. לפרטים אודות תוכנית לרכישה עצמית של מניות ואגרות חוב של החברה, ראו סעיף 4.9 לדוח הדירקטוריון. בשנת הדוח לא בוצעו רכישות מכל תוכניות אלו.
3. חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

בטבלה שלהלן מרוכזים נתונים אודות דיבידנד אשר חילקה החברה לבעלי מניותיה (מתוך פרמיה על מניות) מיום 1 בינואר 2018 ועד סמוך למועד פרסום דו"ח זה:

| תאריך חלוקה    | סכום (באלפי ש"ח)          |
|----------------|---------------------------|
| 6 בינואר 2020  | כ- 53,297 (2.1 ש"ח למניה) |
| 8 בפברואר 2021 | כ- 23,134 (0.7 ש"ח למניה) |
| 11 בינואר 2022 | כ- 29,329 (0.9 ש"ח למניה) |

יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה (על פי מבחן הרווח כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999) ליום 31 בדצמבר 2021, עמדה על סך של כ- 3,836 מיליוני ש"ח.

לחברה אין מגבלות על חלוקת דיבידנד במסגרת התחייבויות פיננסיות לגופים פיננסיים וכלפי מחזיקי אגרות החוב שלה, למעט התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות י', יא' ו-יב'), לא לחלק דיבידנד במזומן כל עוד הונה העצמי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) נמוך מסך של 1.25 מיליארד ש"ח, או שכתוצאה מחלוקת הדיבידנד כאמור ירד הונה העצמי של החברה (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) אל מתחת ל- 1.25 מיליארד ש"ח. כן התחייבה החברה כי לא תבצע חלוקה, במידה ובמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מביצועה מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או שהחברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב. לפרטים בדבר מדיניות חלוקת דיבידנד שאימץ דירקטוריון החברה, ראו סעיף 4.4 לדוח הדירקטוריון.

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 35 לדוחות הכספיים, בדבר מגזרים תפעוליים של החברה.

לשנה שנתיימה ביום 31.12.2021

| מאחד        | התאמות לדוח המאחד (*) | 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                            |
| 443         | (665)                 | 25             | 73    | 51    | 117   | 342               | 500         | עלויות תחום הפעילות                                  |
| 702         | 222                   | 5              | 8     | 48    | 73    | 164               | 182         | רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה           |
| 1,151       | 320                   | 4              | 11    | 39    | 59    | 231               | 487         | רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 41,364      | 4,879                 | 381            | 2,392 | 2,320 | 4,428 | 9,902             | 17,062      | סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות                     |
| 28,588      | 27,537                | 24             | 23    | 25    | 83    | 433               | 463         | סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות                |

(\*) לפרטים אודות התאמות שבוצעו לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים ראו באור 35 לדוחות הכספיים.

לשנה שנתיימה ביום 31.12.2020

| מאחד        | התאמות לדוח המאחד (*) | פעילויות אחרות | ארה"ב | ברזיל | ישראל | מרכז ומזרח אירופה | צפון אירופה |                                                      |
|-------------|-----------------------|----------------|-------|-------|-------|-------------------|-------------|------------------------------------------------------|
| מיליוני ש"ח |                       |                |       |       |       |                   |             |                                                      |
| 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                            |
| 2,748       | 1,670                 | 20             | 78    | 45    | 109   | 353               | 473         | עלויות תחום הפעילות                                  |
| (119)       | (634)                 | 16             | 7     | 52    | 69    | 168               | 203         | רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה           |
| (223)       | (1,167)               | 13             | 9     | 42    | 54    | 284               | 542         | רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 40,596      | 1,927                 | 742            | 1,851 | 2,629 | 3,812 | 10,790            | 18,845      | סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות                     |
| 28,842      | 27,787                | 44             | 11    | 14    | 55    | 445               | 486         | סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות                |

(\*) לפרטים אודות התאמות שבוצעו לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים ראו באור 35 לדוחות הכספיים.

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019

| מאחד  | התאמות לדוח המאחד (*) | 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                            |
| 1,320 | 202                   | 12             | 56    | 41    | 87    | 429               | 493         | עלויות תחום הפעילות                                  |
| 588   | (12)                  | 7              | 16    | 96    | 80    | 189               | 212         | רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה           |
| 844   | (314)                 | 7              | 18    | 81    | 67    | 391               | 594         | רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |

(\*) לפרטים אודות התאמות שבוצעו לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים ראו באור 35 לדוחות הכספיים.

החברה מדווחת על מספר מגזרים תפעוליים, כמפורט בסעיף 1.2 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 ממנפיקי אגרות החוב הקונצרניות, לרבות החברה.

לפרטים נוספים אודות משבר הקורונה והשפעתו על פעילות הקבוצה ראו סעיף 1.2 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. לקבוצת גלוב נכסים ברוסיה, המוחזקים באמצעות ATR, בהיקף של כ- 284 מיליון אירו, אשר הניבו בשנת 2021 NOI בהיקף של 28.4 מיליון אירו. להערכת גלוב, 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 באזורים גיאוגרפיים בעלי מאפייני שוק שונים, סביבות מאקרו-כלכליות שונות, לרבות שיעורי תחלואה שונים, הנחיות ומגבלות שונות שהטילו הממשלות וקצב התחסנות אוכלוסייה 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 וגלוב, לאור פרופיל הנכסים בהם משקיעה גלוב ובשים לב לאסטרטגיית ההשקעה שלה המתמקדת, בעיקר, ברכישת נכסים באזורים אורבאניים צומחים וצפופי אוכלוסין, לתוצאות הפעילות של החברה וגלוב חשיפה נמוכה יחסית לסביבה המאקרו כלכלית באותן מדינות וחשיפה רבה יותר להתפתחויות השונות בסביבה הקרובה יותר לנכסי קבוצת גלוב.

יצוין עוד כי בשונה ממשברים קודמים שביסודם היו משברים פיננסיים, משבר הקורונה מקורו במגיפה בריאותית שקצב התפוגגותה אינו ידוע ואשר גרמה לשינויים מהותיים בהתנהגות האוכלוסייה, לרבות הרגלי תנועה, התקהלות, צריכה ובילוי. כל אלה, עלולים לפגוע באיתנותם הכלכלית של שוכרי מתחמי המסחר שבבעלות קבוצת גלוב וכן עלולות להיות להן השפעות שליליות, לרבות מהותיות, על עסקי החברה וגלוב ועל תוצאותיה הכספיות.

הערכותיהן של החברה וגלוב בדבר השפעת אירועים מאקרו כלכליים עתידיים והשפעת מגפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי הנגזר ממנה וכן השפעות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה או משבר אחר ממוקד במדינה וא/או מדינות מסוימות בהן קבוצת גלוב 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 הקבוצה. עליה בשיעור התחלואה בשל גילוי וריאנטים של נגיף הקורונה, האטה בקצב התחסנות האוכלוסייה 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 וגלוב בדבר חסמי הכניסה העיקריים לתחומי פעילותה של גלוב:

פעילות גלוב 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 קבוצת גלוב.

■ תחומי פעילותה של קבוצת גלוב מאופיינים גם בהתקשרויות עם שוכרים גדולים בעלי דירוג אשראי בינלאומי מסוג 'השקעה' (Investment Grade), כגון רשתות קמעונאיות גדולות או רשתות סופרמרקטים, פארמה, בנקים, בתי קפה, מרפאות, חניות אופנה, ספריות וסוכנויות עירוניות או ממשלתיות. על פי רוב, לבעל מספר רב של נכסים במיקומים מבוקשים יתרון בהתקשרות וביחסים מול דיירים כאלו.

5.3.

#### חסמי יציאה

לאור אופי הנכסים והפעילות של קבוצת גלוב, 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 גלוב 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 גלוב והחברות המאוחדות שלה בבחינת הזדמנויות השקעה העומדות בפניה, הינם כמפורט להלן:

- מיקום הנכס בערים מרכזיות באיזורים צומחים בעלי מאפיינים דמוגרפיים חזקים ובעלי חסמי כניסה גבוהים, לרבות צפיפות האוכלוסין, ההכנסה לנפש והדומיננטיות של הנכס באזור ('catchment area') והמאפיינים הכלכליים של האוכלוסייה, לרבות תחזית גידול האוכלוסין ו/או מקומות העבודה באזור, 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 ובאזור (אם קיימים) וקרבתו לעורקי תחבורה ראשיים כמו גם לתחבורה ציבורית כגון תחנות אוטובוס או תחנות רכבת, מידת הנגישות לנכס וממנו (walkability index);
- היבטים כלכליים, דמוגרפיים, רגולטוריים ותנאים נוספים, הן ברמה המקומית והן ברמה האזורית;
- נדירותו הכלכלית של הנכס, דהיינו היבטי תחרות מצד נכסים דומים לרבות צפי לתחרות עתידית ו/או חסמי כניסה למתחרים, כמו גם צפי להגדלת/ קיטון בביקושים באזור בו מצוי הנכס;
- 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 ובאזור, חוסנם הפיננסי והיותם מובילי שוק;
- רמת הביקוש וההיצע של נכסים מסוג דומה באזור וכן הערכת היצע הנדל"ן המניב, הקיים והצפוי, באזור הפעילות, לעומת הגידול באוכלוסיית האזור ובכוח הקנייה;

- סמיכות הנכס לנכסים אחרים של הקבוצה, באופן הצפוי 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 גלוב לשנות את הרכב תיק הנכסים, הן בהיבט הגאוגרפי והן באשר לסוג השימושים בנכס.

#### קריטריונים למימוש נכסים

5.5.

- הקריטריונים העיקריים המנחים את גלוב והחברות המאוחזדות שלה בבחינת מימוש נכסים, הינם כמפורט להלן:
- אי עמידה בקריטריונים של קבוצת גלוב 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 גלוב;
  - 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 החברה ועל קבוצת גלוב ראו סעיף 23 להלן; לפרטים אודות מבנה התחרות בתחומי הפעילות ראו סעיף 14 להלן.

## ג. תיאור תחומי הפעילות של החברה

ג.

## 6. רכישת פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בצפון אירופה

6.

## 6.1. כללי

6.1.

בצפון אירופה, פועלת קבוצת גלובל באמצעות חברת CTY, הנסחרת בבורסה של הלסינקי, פינלנד (OMX). CTY הינה הבעלים, המפתחת והמנהלת של מרכזים מסחריים אורבניים מעוגני סופרמרקטים בערים גדולות ובעלות קצב צמיחה מהיר בפינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, בבעלות גלובל 38<sup>8</sup> 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 אורבני 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 אורבניים 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 אורבני של נכסיה הקיימים ויצירת נכסים אטרקטיביים למגורים, עבודה ובילוי.

ליום 31 בדצמבר 2021, גלובל 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 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>9</sup>, במקביל, במהלך תקופת הדוח מכרה CTY ארבעה נכסים (שלושה בשוודיה 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 בתיק 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 בפינלנד 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 הנוודיות, 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 ל-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 פידיון מוקדם של אגרות חוב שמועד פירעון 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.

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

9 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

עיקוב ביחס למועד השלמת הפרויקט, ואין בשליטת החברה.

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

## תמצית תוצאות הפעילות

6.2.

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    | NO מנכסים זהים (מאוחד)           |
| -                  | 43,782     | 42,694     | -          | 171,769    | 163,250    | NO מנכסים זהים (חלק החברה)       |
| 217,432            | 205,402    | 202,306    | 868,141    | 805,887    | 773,574    | סה"כ NOI (מאוחד)                 |
| 57,137             | 56,065     | 55,013     | 228,131    | 219,970    | 210,360    | סה"כ NOI (חלק החברה)             |

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

6.3.

נתונים כלכליים בדבר אזורים גיאוגרפיים

להלן מאפיינים מאקרו כלכליים<sup>10</sup> ביחס לאזורים העיקריים בהם מתבצעת פעילותה של CTY:

| פרמטרים מאקרו כלכליים                                    | פינלנד              |                     |                     | שבדיה                 |                       |                       | נורבגיה                 |                         |                         |
|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                          | 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              |
| תוצר מקומי גולמי (PPP)                                   | 280                 | 275                 | 293                 | 574                   | 565                   | 609                   | 378                     | 354                     | 353                     |
|                                                          | 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     |
| תוצר לנפש (PPP)                                          | 50,737              | 49,806              | 53,084              | 55,656                | 52,479                | 57,425                | 69,859                  | 65,840                  | 65,899                  |
|                                                          | 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              |
| שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)                           | (1.30%)             | (2.90%)             | 3.00%               | (2.80%)               | 4.00%                 | 3.07%                 | 3.00%                   | (1.46%)                 | 2.96%                   |
| שיעור אינפלציה                                           | 1.14%               | 1.21%               | 1.90%               | 0.90%                 | 2.00%                 | 1.72%                 | 2.60%                   | 2.00%                   | 1.37%                   |
| התשוואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>11</sup>           | (0.05%)             | (0.42%)             | 0.091%              | 0.03%                 | 0.24%                 | 0.17%                 | 1.72%                   | 0.87%                   | 1.46%                   |
| דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>12</sup>                | AA+/Aa1             | AA+/Aa1             | AA+/Aa1             | AAA/Aaa               | AAA/Aaa               | AAA/Aaa               | AAA/Aaa                 | AAA/Aaa                 | AAA/Aaa                 |
| מדד אמון הצרכנים <sup>13</sup>                           | (4.2)               | (5.9)               | (3.5)               | 92.0                  | 98.3                  | 94.1                  | 11                      | -                       | -                       |
| שיעור אבטלה <sup>14</sup>                                | 6.54%               | 8.42%               | 6.70%               | 8.67%                 | 7.30%                 | 6.77%                 | 3.40%                   | 4.50%                   | 3.73%                   |
| שער חליפין מטבע מקומי לדולר ליום 31 בדצמבר <sup>15</sup> | דולר - אירו 1.120   | דולר - אירו 1.228   | דולר - אירו 1.1324  | דולר - כתר שבדי 0.122 | דולר - כתר שבדי 0.110 | דולר - כתר שבדי 0.107 | דולר - כתר נורבגי 0.113 | דולר - כתר נורבגי 0.117 | דולר - כתר נורבגי 0.114 |

10 אלא אם יציגו 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 לשנים 2019-2021, הלקוחים מפרסום קרן המטבע הבינלאומית מ-2021, הם במונחי מחירי 2021.

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

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

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

14 על פי פרסומי IMF (www.imf.org).

15 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 ההגבלות 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 שנת 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 מנגלות חדשות על מסעדות ומקומות בילוי בעלי סיכון גבוה להדבקה.

בשוודיה המגפה השפיעה על ענף הקמעונאות וההסעדה, 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 במסעדות ומקומות ציבוריים ופרטיים, 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 האוכלוסיה, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשיגרה, לסוג ולהיקף השפעותיה של המגיפה והמשבר הכלכלי שבא בעקבותיה, בטווח הארוך, אינם מאפשרים לחברה להעריך את מידת החשיפה לאירוע זה בכללותו, לרבות את האפשרות כי יחולו שינויים לרעה בתוצאות העסקיות ובתוצאות הכספיות. לפרטים נוספים בדבר השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

## 6.4.

## נתונים מצרפיים אודות תחום הפעילות

להלן נתונים אודות הנכסים המניבים של CTY :

הנתונים בסעיף 6.4 להלן אינם כוללים את נתוני Kista Galeria<sup>16</sup>, אשר הינו נכס בשליטה משותפת ומוצג בשיטת השווי המאזני.

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

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

<sup>16</sup> Kista Galeria ממוקם על ידי CTY בשיעור של 50%, ממוקם בשטוקהולם, 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       |
|                              | 98    |                              | 101   | חלק החברה |              |
| 22.6%                        | 269   | 18.7%                        | 209   | במאחד     | שבדיה ודנמרק |
|                              | 73    |                              | 60    | חלק החברה |              |
| 38.4%                        | 459   | 40.9%                        | 459   | במאחד     | נורבגיה      |
|                              | 124   |                              | 132   | חלק החברה |              |
| 8.6%                         | 103   | 9.2%                         | 103   | במאחד     | אסטוניה      |
|                              | 28    |                              | 30    | חלק החברה |              |
| 100%                         | 1,193 | 100%                         | 1,121 | במאחד     | סה"כ         |
|                              | 323   |                              | 323   | 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)                |
|                              | 358,673    |                              | 360,972    | חלק החברה |                                    |
| 23.1%                        | 9,321,594  | 20.2%                        | 8,207,539  | במאחד     | שבדיה ודנמרק (באלפי קרונות שבדיות) |
|                              | 2,525,077  |                              | 2,360,574  | חלק החברה |                                    |
| 36.2%                        | 15,286,076 | 39.9%                        | 15,763,955 | במאחד     | נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)    |
|                              | 4,140,764  |                              | 4,533,877  | חלק החברה |                                    |
| 7.8%                         | 316,923    | 8.2%                         | 323,643    | במאחד     | אסטוניה (באלפי אירו)               |
|                              | 85,850     |                              | 93,083     | חלק החברה |                                    |
| 100%                         | 15,894,413 | 100%                         | 13,930,856 | במאחד     | סה"כ (באלפי ש"ח)                   |
|                              | 4,305,373  |                              | 4,006,326  | חלק החברה |                                    |

6.4.3. NOI

להלן נתונים אודות NOI של CTY לשנים 2019 - 2021:

| 2019                           |         | 2020                           |         | 2021                           |         |           | אזור                               |
|--------------------------------|---------|--------------------------------|---------|--------------------------------|---------|-----------|------------------------------------|
| אחוז מסך NOI של המבנים המניבים |         | אחוז מסך NOI של המבנים המניבים |         | אחוז מסך NOI של המבנים המניבים |         |           |                                    |
| 33.2%                          | 72,155  | 32.2%                          | 66,241  | 31.9%                          | 64,430  | במאוחד    | פינלנד (באלפי אירו)                |
|                                | 18,961  |                                | 18,081  |                                | 17,521  | חלק החברה |                                    |
| 21.8%                          | 501,241 | 21.7%                          | 466,326 | 19.4%                          | 397,384 | במאוחד    | שבדיה ודנמרק (באלפי קרונות שבדיות) |
|                                | 131,717 |                                | 127,283 |                                | 108,063 | חלק החברה |                                    |
| 34.7%                          | 743,130 | 36.1%                          | 794,078 | 38.5%                          | 791,203 | במאוחד    | נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)    |
|                                | 195,278 |                                | 216,744 |                                | 215,151 | חלק החברה |                                    |
| 10.3%                          | 22,479  | 10.0%                          | 20,636  | 10.2%                          | 20,816  | במאוחד    | אסטוניה (באלפי אירו)               |
|                                | 5,907   |                                | 5,633   |                                | 5,673   | חלק החברה |                                    |
| 100%                           | 868,141 | 100%                           | 805,887 | 100%                           | 773,574 | במאוחד    | סה"כ (באלפי ש"ח)                   |
|                                | 228,131 |                                | 219,970 |                                | 210,360 | חלק החברה |                                    |

6.4.4. רווחי (הפסדי) שערך

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

| 2019                        |           | 2020                        |           | 2021                        |         |           | אזור                               |
|-----------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|---------|-----------|------------------------------------|
| אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערך |           | אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערך |           | אחוז מסך רווחי (הפסדי) שערך |         |           |                                    |
| 42.0%                       | (51,034)  | 57.1%                       | (84,057)  | (2.4%)                      | (1,164) | במאוחד    | פינלנד (באלפי אירו)                |
|                             | (13,411)  |                             | (22,944)  |                             | (317)   | חלק החברה |                                    |
| 26.7%                       | (342,905) | 36.9%                       | (567,806) | 61.6%                       | 303,643 | במאוחד    | שבדיה ודנמרק (באלפי קרונות שבדיות) |
|                             | (90,109)  |                             | (154,985) |                             | 82,570  | חלק החברה |                                    |
| 27.5%                       | (329,213) | 3.6%                        | (56,549)  | 32.9%                       | 162,306 | במאוחד    | נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)    |
|                             | (86,511)  |                             | (15,435)  |                             | 44,136  | חלק החברה |                                    |
| 3.8%                        | (4,663)   | 2.4%                        | (3,456)   | 7.9%                        | 3,856   | במאוחד    | אסטוניה (באלפי אירו)               |
|                             | (1,225)   |                             | (943)     |                             | 1,049   | חלק החברה |                                    |
| 100%                        | (482,461) | 100%                        | (574,852) | 100%                        | 179,673 | במאוחד    | סה"כ (באלפי ש"ח)                   |
|                             | (126,781) |                             | (156,908) |                             | 48,859  | חלק החברה |                                    |

6.4.5. דמי שכירות ממוצעים למ"ר

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

| לשנה שנתיימה 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)               |

#### 6.4.6. שיעורי תפוסה ממוצעים

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

| אזור         | ליום<br>31.12.2021 | לשנת 2021 (*) | לשנת 2020 (*) |
|--------------|--------------------|---------------|---------------|
| 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 מסומת חושב כממוצע של שיעורי התפוסה בתום כל רבעון קלנדרי בשנה הרלבנטית.

#### 6.4.7. מספר המבנים המניבים

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

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

\* לא כולל עסקאות משותפות המוצגות בשיטת השווי המאזני.

#### 6.4.8. שיעורי תשואה ממוצעים

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

בסוף השנה):

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

6.5.

הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (\*)

| תקופת הכרה בהכנסה | הכנסות מרכיבים קבועים<br>(באלפי ש"ח) | הכנסות מרכיבים משתנים<br>(אומדן) (באלפי ש"ח) | מספר הסכמי שכירות<br>מסתיימים | שטח נשוא ההסכמים<br>המסתיימים (באלפי מ"ר) |
|-------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|
| שנת 2022          | רבעון 1                              | 66,151                                       | 2,603                         | 530                                       |
|                   | רבעון 2                              | 29,973                                       | 3,817                         | 401                                       |
|                   | רבעון 3                              | 65,090                                       | 3,951                         | 301                                       |
|                   | רבעון 4                              | 71,846                                       | 7,022                         | 287                                       |
| שנת 2023          | 163,763                              | 5,114                                        | 614                           | 162                                       |
| שנת 2024          | 148,296                              | 3,752                                        | 528                           | 138                                       |
| שנת 2025          | 108,419                              | 3,831                                        | 303                           | 119                                       |
| שנת 2026 ואילך    | 211,570                              | 4,527                                        | 362                           | 237                                       |
| סה"כ              | 865,108                              | 34,617                                       | 3,326                         | 941                                       |

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

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, ואין כל וודאות שיתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות בשל השפעות מגפת הקורונה, כמפורט בסעיף 6.3 לעיל וסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

6.6.

נתונים מצרפיים אודות מבנים מניבים בהקמה בתחום הפעילות

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

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

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

6.7.

נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

נכון ליום 31 בדצמבר בשנים 2021 ו-2020, לא היו בבעלות CTY קרקעות הרשומות בספרי CTY כקרקעות להשקעה.

6.8.

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

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

| לשנה שנסתיימה ביום |            |            | אזור                                                                |              |              |
|--------------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 31.12.2019         | 31.12.2020 | 31.12.2021 |                                                                     |              |              |
| 2                  | -          | 1          | מספר נכסים שנמכרו בתקופה                                            | נכסים שנמכרו | פינלנד       |
| 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                                            | נכסים שנרכשו | פינלנד       |
| -                  | 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                                            | נכסים שנמכרו | שבדיה ודנמרק |
| -                  | -          | 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                                            | נכסים שנמכרו | נורבגיה      |
| -                  | 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                                            | נכסים שנרכשו | נורבגיה      |
| -                  | 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                                            | נכסים שנרכשו | אסטוניה      |
| -                  | 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.

6.9.

נכס מניב מהותי

בטבלה שלהלן מובאים נתונים אודות Iso Omena, נכס מניב מהותי של הקבוצה, ליום 31 בדצמבר, 2021:

נכס מניב מהותי - Internacional

| פרט מידע - מליוני אירו, אלא אם ציון אחרת                                                                                 |                                   |                                              |                   |                                  |                                     |                              |                     |                              |                           |                         |                       |                        |                           |                       |                                      |           | Iso Omena                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------|------------------------------------------|
| נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8(ב)ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים |                                   |                                              |                   |                                  |                                     |                              |                     |                              |                           |                         |                       |                        |                           |                       |                                      |           |                                          |
| הנחות נוספות בבסיס ההערכה                                                                                                | 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) שערור | יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%) | שיעור התשואה על העלות (%) | שיעור התשואה המתואם (%) | שיעור תשואה בפועל (%) | NOI בפועל במהלך התקופה | הכנסות מדמי שכירות בתקופה | שווי הונג בסוף התקופה | ערך בספרים בסוף התקופה (מיליוני ש"ח) | שנה/תקופה | אספו (Espoo), פינלנד                     |
| 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      | אזור                                     |
|                                                                                                                          |                                   |                                              |                   |                                  |                                     |                              |                     |                              |                           |                         |                       |                        |                           |                       |                                      |           | מטבע הפעילות                             |
|                                                                                                                          |                                   |                                              |                   |                                  |                                     |                              |                     |                              |                           |                         |                       |                        |                           |                       |                                      |           | שימוש עיקרי                              |
|                                                                                                                          |                                   |                                              |                   |                                  |                                     |                              |                     |                              |                           |                         |                       |                        |                           |                       |                                      |           | עלות הקמה (מליוני אירו)                  |
| 4.6%                                                                                                                     | DCF                               |                                              | 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      | חלק גלובל בנכס (זכויות הון/זכויות הצבעה) |
|                                                                                                                          |                                   |                                              |                   |                                  |                                     |                              |                     |                              |                           |                         |                       |                        |                           |                       |                                      |           | שטח ברוטו (מ"ר)                          |
| 4.5%                                                                                                                     | DCF                               |                                              | 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      | 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; בפינלנד 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 פירעון 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 ראו באור 19' בדוחות הכספיים.

6.11.4. אגרות חוב היברידיות – בחודש יוני 2021 הנפיקה CTY אגרות חוב היברידיות 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 פרעון<br>(מוצעת שנים) (**) | שיעור ריבית<br>(משוקלל) (*) | יתרה<br>(במיליוני<br>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 הפרעון 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 20'ד' ובאור 19' לדוחות הכספיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, ולמועד הסמוך לאישור דוח זה, עומדות CTY וחברות הבנות שבבעלותה המלאה בכל אמות המידה שנקבעו.

7. רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים במרכז ובמזרח אירופה

7.1. כללי

במרכז ובמזרח אירופה פועלת קבוצת גלוב באמצעות ATR, המאוגדת באי ג'רזי אשר עד ליום 18 בפברואר 2022 נסחרה בבורסה של וינה, אוסטריה (VSE) ובבורסה 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>17</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 גלוב את החזקותיה ב- ATR, באמצעות רכישת מניות בבורסה וכן באמצעות מניות שהוקצו לה חלק דיבידנד במסגרת תכנית חלוקת דיבידנד בדרך של הקצאת מניות של ATR (Scrip Dividend). נכון ליום 31 בדצמבר 2021, החזיקה גלוב כ-75% מהון המניות המונפק של ATR ומזכויות ההצבעה בה. ביום 18 בפברואר 2022 הושלם מיזוג בין ATR לבין חברה בת בבעלותה המלאה של גלוב, והחל ממועד זה מניות ATR נמחקו ממסחר בבורסה ו- ATR הינה חברה בת בבעלותה המלאה של גלוב (ל- ATR אגרות חוב הרשומות למסחר בבורסה של לוקסמבורג). לפרטים נוספים ראו באור 5'ד8 לדוחות הכספיים. בתחילת שנת 2020 הכריזה ATR על התכנית האסטרטגית שלה עד לשנת 2025, במסגרתה תתמקד פעילותה בגיוון תיק הנכסים באמצעות השקעה בנדל"ן מניב למגורים להשכרה, בעיקר בוורשה. כמו כן, כוללת האסטרטגיה השבחה ופיתוח של תיק הנכסים, על ידי בניה של נדל"ן למגורים או במקרים מסוימים של משרדים, מעל או בסמוך לנכסים קיימים של ATR. במסגרת זאת, הודיעה ATR כי כוונתה 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>18</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 עונן 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 ומותגי אופנה שונים ושההכנסות ממנו מהוות כ-3.0% מכלל הכנסותיה של ATR מדמי שכירות. עיקר נכסיה של ATR מנוהלים על ידיה.

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

<sup>18</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.

תמצית תוצאות הפעילות

7.2.

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות לשנים שנסיימו 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<br>(מאוחד)        |
| (13,495)           | (*) (231,008) | (*) 41,911  | (52,046)   | (*) (908,607) | (*) 148,027 | רווחים (הפסדים)<br>משערוכים (מאוחד) |
| 151,210            | 113,317       | (*) 111,193 | 604,344    | 444,924       | (*) 423,596 | רווחי הפעילות (מאוחד) (**)          |
| -                  | 113,280       | 112,995     | -          | 444,427       | 432,063     | NOI מנכסים זהים (מאוחד)             |
| -                  | 46,860        | 46,742      | -          | 183,844       | 178,729     | NOI מנכסים זהים (חלק<br>החברה)      |
| 168,010            | 130,488       | 127,250     | 671,529    | 511,746       | 485,535     | סה"כ NOI (מאוחד)                    |
| 54,615             | 48,702        | 52,639      | 218,295    | 190,996       | 200,849     | סה"כ NOI (חלק החברה)                |

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

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

7.3.

## נתונים כלכליים בדבר אזורים גיאוגרפיים

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

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

(\*) 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.moody.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 חזיה 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 בורשה, 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 המלחמה בין 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 פוחת 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 1.2 לדוח הדירקטוריון.

7.4.

נתונים מצרפיים אודות תחום הפעילות

להלן נתונים אודות המבנים המניבים של ATR:

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

ההתייחסות להלן בסעיף 7.4 ל"אחר", כוללת בשנים 2019-2021 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 | במאוחד    | פולין |
|                             | 166 |                             | 179 | חלק החברה |       |
| 7.8%                        | 61  | 7.8%                        | 61  | במאוחד    | צ'כיה |
|                             | 23  |                             | 25  | חלק החברה |       |
| 30.6%                       | 239 | 30.7%                       | 239 | במאוחד    | רוסיה |
|                             | 91  |                             | 99  | חלק החברה |       |
| 6.1%                        | 47  | 6.0%                        | 47  | במאוחד    | אחר   |
|                             | 18  |                             | 19  | חלק החברה |       |
| 100%                        | 780 | 100%                        | 778 | במאוחד    | סה"כ  |
|                             | 298 |                             | 322 | 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 | מאוחד     | פולין (באלפי אירו) |
|                              | 633,778   |                              | 666,485   | חלק החברה |                    |
| 14.4%                        | 341,090   | 15.0%                        | 351,498   | מאוחד     | צ'כיה (באלפי אירו) |
|                              | 130,331   |                              | 145,344   | חלק החברה |                    |
| 10.1%                        | 237,659   | 11.1%                        | 258,752   | מאוחד     | רוסיה (באלפי אירו) |
|                              | 90,810    |                              | 106,993   | חלק החברה |                    |
| 5.1%                         | 119,156   | 5.0%                         | 118,000   | מאוחד     | אחר (באלפי אירו)   |
|                              | 45,530    |                              | 48,793    | חלק החברה |                    |
| 100%                         | 9,294,524 | 100%                         | 8,236,805 | מאוחד     | סה"כ (באלפי ש"ח)   |
|                              | 3,551,464 |                              | 3,405,912 | חלק החברה |                    |

7.4.3 NOI

להלן נתונים אודות NOI של ATR לשנים 2019 - 2021:

| 2019                         |         | 2020                         |         | 2021                         |         |           | אזור               |
|------------------------------|---------|------------------------------|---------|------------------------------|---------|-----------|--------------------|
| אחוז מסך<br>של NOI<br>הנכסים |         | אחוז מסך<br>של NOI<br>הנכסים |         | אחוז מסך<br>של NOI<br>הנכסים |         |           |                    |
| 60.7%                        | 102,002 | 59.0%                        | 77,040  | 57.8%                        | 73,605  | מאוחד     | פולין (באלפי אירו) |
|                              | 33,158  |                              | 28,753  |                              | 30,448  | חלק החברה |                    |
| 11.5%                        | 19,335  | 13.3%                        | 17,307  | 13.8%                        | 17,508  | מאוחד     | צ'כיה (באלפי אירו) |
|                              | 6,285   |                              | 6,459   |                              | 7,242   | חלק החברה |                    |
| 21.2%                        | 35,563  | 21.5%                        | 28,027  | 22.3%                        | 28,388  | מאוחד     | רוסיה (באלפי אירו) |
|                              | 11,561  |                              | 10,460  |                              | 11,743  | חלק החברה |                    |
| 6.6%                         | 11,110  | 6.2%                         | 8,115   | 6.1%                         | 7,749   | מאוחד     | אחר (באלפי אירו)   |
|                              | 3,612   |                              | 3,029   |                              | 3,205   | חלק החברה |                    |
| 100%                         | 671,529 | 100%                         | 511,746 | 100%                         | 485,535 | מאוחד     | סה"כ (באלפי ש"ח)   |
|                              | 218,295 |                              | 190,996 |                              | 200,849 | חלק החברה |                    |

7.4.4 רווחי (הפסדי) שערור

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

| 2019                               |          | 2020 (*)                           |           | 2021 (*)                           |         |           | אזור               |
|------------------------------------|----------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|---------|-----------|--------------------|
| אחוז מסך<br>רווחי (הפסדי)<br>שערור |          | אחוז מסך<br>רווחי (הפסדי)<br>שערור |           | אחוז מסך<br>רווחי (הפסדי)<br>שערור |         |           |                    |
| 64.5%                              | (3,750)  | 66.0%                              | (139,670) | 55.9%                              | 21,917  | מאוחד     | פולין (באלפי אירו) |
|                                    | (1,223)  |                                    | (52,128)  |                                    | 9,066   | חלק החברה |                    |
| (27.3%)                            | 1,585    | 6.3%                               | (13,448)  | 1.2%                               | 458     | מאוחד     | צ'כיה (באלפי אירו) |
|                                    | 515      |                                    | (5,019)   |                                    | 190     | חלק החברה |                    |
| 0.8%                               | (45)     | 26.5%                              | (56,265)  | 48.3%                              | 18,933  | מאוחד     | רוסיה (באלפי אירו) |
|                                    | (15)     |                                    | (20,999)  |                                    | 7,832   | חלק החברה |                    |
| 62.0%                              | (3,600)  | 1.2%                               | (2,632)   | (5.4%)                             | (2,130) | מאוחד     | אחר (באלפי אירו)   |
|                                    | (1,170)  |                                    | (982)     |                                    | (881)   | חלק החברה |                    |
| 100%                               | (23,197) | 100%                               | (831,793) | 100%                               | 149,808 | מאוחד     | סה"כ (באלפי ש"ח)   |
|                                    | (7,557)  |                                    | (310,445) |                                    | 61,971  | חלק החברה |                    |

(\*) כולל התאמות 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:

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

\* 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<br>(המסתיימים (באלפי מ"ר) | מספר הסכמי שכירות<br>מסתיימים | הכנסות מרכיבים<br>משותפים (אומדן) (באלפי<br>ש"ח) | הכנסות מרכיבים קבועים<br>(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 32' לחוק ניירות ערך, ואין כל וודאות שיתממש, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות בשל השפעות מגפת הקורונה, כמפורט בסעיף 7.3 לעיל ובסעיף 1.2 לדוח 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 (\*):

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

\* זכויות הבניה בקרקעות המצויות 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 שנתיימה<br>ביום<br>31.12.2021 | לשנה שנתיימה<br>ביום<br>31.12.2020                          | לשנה שנתיימה<br>ביום<br>31.12.2019 |
|-------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| פולין | נכסים<br>שנרכשו                    | מספר נכסים שנרכשו בתקופה                                    | 1                                  |
|       |                                    | עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)               | 43,501                             |
|       |                                    | NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)                    | 1,469                              |
|       |                                    | שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)                 | 7,136                              |
|       | נכסים<br>שנמכרו                    | מספר נכסים שנמכרו בתקופה                                    | 2                                  |
|       |                                    | תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)<br>(באלפי אירו)    | 298,700                            |
|       |                                    | שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)                 | 111                                |
|       |                                    | NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)                    | 10,284                             |
|       |                                    | הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)           | 6,208                              |
|       | נכסים<br>שנמכרו                    | מספר נכסים שנמכרו בתקופה                                    | -                                  |
|       |                                    | תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)<br>(באלפי אירו)    | -                                  |
|       |                                    | שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)                 | -                                  |
|       |                                    | רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד)<br>(באלפי אירו) | -                                  |

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 גלוב, היו ל- ATR חמש תכניות 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 תכניות אלה בוטלו או פקעו ללא תשלום תמורה נוספת ובחלק מהמקרים הייתה האצה של הבשלת ניירות הערך ולאחריה פדתה ATR 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 ג' לדוחות הכספיים.

7.10. אשראי ומימון

7.10.1. דירוג אשראי –בחדש ינואר 2022 ירד דירוג ATR ואגרות החוב שלה על ידי Fitch לדירוג BB (עם אופק יציב) וזאת בשל עסקת המיזוג שבעקבותיה חלה עליה במינוף של ATR. 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.

7.10.4. תמורת אגרות החוב תושקע במימון או מחזור חוב של נכסים המוגדרים "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. אגרות חוב היברידיים - בחודש מאי 2021 הנפיקה ATR אגרות חוב היברידיים ירוקות בהיקף של 350 מיליון אירו, נושאות ריבית קבועה שנתית 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 היברידיים 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 פרעון<br>(ממוצעת (שנים))(**) | שיעור ריבית<br>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 הפרעון 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
- 8.1.1. עד ליום 31 בדצמבר 2020, גלוב פעלה בישראל בתחום המרכזים מסחריים 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 גלוב וביום 20 באפריל 2021 נרשם המיזוג ברשם החברות ובכך הושלם המיזוג של ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ עם ולתוך גלוב. פעילות גלוב בתחום הנדל"ן בישראל תקרא להלן "ג'י ישראל".
- 8.1.2. בישראל עוסקת גלוב בהשכרה, ניהול, פיתוח והשכחה של מרכזים מסחריים, הכוללים, בין היתר, קניונים ומרכזי קניות פתוחים. מרכזי הקניות שבבעלות גלוב משמשים כמוקדי קניות, פנאי וביילוי עבור קהל לקוחותיהם. כמו כן, בתקופת הדוח נכנסה גלוב לתחום הדיור להשכרה, וזכתה במכרז לרכישת קרקע באזור תל השומר, להקמת מתחם מגורים להשכרה לטווח הארוך. גלוב בונה בנין משרדים רב קומות בראשון לציון, מרחיבה את המתחם בסביון, וכן 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, לגלוב נכס מניב וקרקעות בבולגריה<sup>19</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 גלוב רכישה של נכסים באזורים אורבניים, לרבות רכישה של קרקעות לצורך בניה לדיור להשכרה ומשרדים.
- כחלק מהאסטרטגיה של גלוב, פועלת גלוב 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 גלוב), לשימוש מסחר, מגורים ומשרדים.
- במהלך חודש מרץ 2022 זכתה גלוב במכרז לרכישת המקרקעין עליהם מצוי בית כאל במתחם כורזין בגבעתיים, בשטח של כ-7 דונם המיועדים למסחר, תעסוקה ומגורים. תמורת הנכס תשלם גלוב סך של 336 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והיטלי השבחה.
- במסגרת מימוש אסטרטגיית קבוצת גלוב להגדלת רכיב הנכסים של מגורים להשכרה, במהלך תקופת הדוח גלוב זכתה במכרז של "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 מפוקח לזכאים בהתאם לתנאי רמ"י, והמחצית השנייה תושכר על ידי גלוב בשוק החופשי בתמורה צפויה של כ-559 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה, היטלים ומע"מ).
- במקביל, גלוב 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 גלוב מכירת קרקע במקדוניה בתמורה לכ-18.3 מיליון אירו וכן במהלך תקופת הדוח השלימה גלוב גם מכירת חלקה (50%) במקרקעין ברמת אביב בתמורה לכ-216 מיליון ש"ח.
- לפרטים אודות תוכניות ההשקעה של גלוב בישראל, ראו סעיף 26.2 להלן.

<sup>19</sup> נכסיה של גלוב בבולגריה מוחזקים באמצעות חברות 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 משערוכים (במאוחד)    |
| 61,483             | (62,498)   | 117,293    | רווחים משערוכים (חלק החברה) |
| 147,457            | 122,896    | 135,200    | רווחי הפעילות (*)           |
| -                  | 125,752    | 129,240    | NO מנכסים זהים (במאוחד)     |
| -                  | 69,523     | 71,451     | NO מנכסים זהים (חלק החברה)  |
| 171,349            | 147,287    | 155,693    | סה"כ NOI (במאוחד)           |
| 92,974             | 82,287     | 86,076     | סה"כ NOI (חלק החברה)        |

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

## 8.3. נתונים כלכליים בדבר איזורים גיאוגרפיים

לפרטים בדבר השפעות נגיף הקורונה על פעילות החברה בישראל, ראו סעיף 1.2 בדוח הדירקטוריון. להלן מאפיינים מאקרו-כלכליים (1) ביחס לישראל בה מתבצעת עיקר פעילות ג'י 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 (2)                                        |
| 0.79%                     | 0.88%                     | 1.03%                     | התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך (3)                       |
| AA-/A1                    | AA-/A1                    | AA-/A1                    | דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (4)                           |
| ש"ח - דולר ארה"ב<br>0.288 | ש"ח - דולר ארה"ב<br>0.311 | ש"ח - דולר ארה"ב<br>0.321 | שער חליפין מטבע מקומי ביחס לדולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר (5) |
| 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.standardandpoors.com/](http://www.standardandpoors.com/) [www.moody.com](http://www.moody.com)).

(4) על פי נתוני Oanda ([www.oanda.com](http://www.oanda.com)), שער חליפין יציג נכון ליום ה-31.12.2019, 31.12.2020 ו-31.12.2021.

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

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 1.2 לדוח הדירקטוריון.

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

| ליום                          |                               |                                              |
|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|
| 31.12.2020                    | 31.12.2021                    |                                              |
| 162                           | 166                           | סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי מ"ר)    |
| 90                            | 92                            | סה"כ שטחי נדל"ן מניב (חלק החברה) (באלפי מ"ר) |
| 3,380,774                     | 3,685,841                     | שווי הוגן נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי ש"ח)    |
| 1,872,949                     | 2,036,441                     | שווי הוגן נדל"ן מניב (חלק החברה) (באלפי ש"ח) |
| 108.4                         | 109.5                         | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)       |
| לשנת 2020:<br>98.1%           | לשנת 2021:<br>97.9%           | שיעור תפוסה ממוצע בפועל(*)                   |
| ליום 31 בדצמבר 2020:<br>97.7% | ליום 31 בדצמבר 2021:<br>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<br>ההסכמים<br>המסתיימים<br>(באלפי מ"ר) | מספר הסכמי שכירות<br>מסתיימים | הכנסות מרכיבים משתנים<br>(אומדן) (באלפי ש"ח) | הכנסות מרכיבים<br>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 2023          |
| 6                                               | 61                            | 10,267                                       | 163,931                              | שנת 2023          |
| 5                                               | 82                            | 9,666                                        | 154,190                              | שנת 2023          |
| 117                                             | 430                           | 80,014                                       | 1,148,645                            | שנת 2026 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 1.2 לדוח הדירקטוריון.

8.6. נתונים מצרפיים אודות נכסים מניבים בהקמה של ג'י ישראל

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

| לשנה שנתיימה 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) (באלפי 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 ג'י ישראל

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

| לשנה שנתיימה ביום         |                  |                                                                        |
|---------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 31.12.2020                | 31.12.2021       |                                                                        |
| ישראל - 260,205           | ישראל - 578,478  | הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) |
| בולגריה ומקדוניה - 59,342 | בולגריה - 62,858 |                                                                        |
| ישראל - 34 (*)            | ישראל - 34       | סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)                               |
| בולגריה ומקדוניה - 186    | בולגריה - 186    |                                                                        |
| ישראל - 38                | ישראל - 38       | סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)             |
| בולגריה - 0               | בולגריה - 0      |                                                                        |

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

## 8.8. רכישת ומכירת נכסים

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי ג'י ישראל בכל אחת מהשנים 2020, 2021 ו-2019:

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

## 8.9. הון אנושי

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

## 9. גזית ברזיל

9.1. החל משנת 2007 פועלת גלוב 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>21</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 26.2 להלן.

במהלך תקופת הדוח, Gazit Malls FII<sup>22</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 הון 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 שיגיעו 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>23</sup>.

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

<sup>21</sup> נכסים בבעלותה המלאה של גלוב, למעט נכס אחד המוחזק ב- 98% על ידי גזית ברזיל ונכס נוסף המוחזק ב- 80.1% על ידי גזית ברזיל.

<sup>22</sup> לשעבר 'FII' - Fundo De Investimento Imobiliario; Internacional Shopping Fii

<sup>23</sup> Gazit Malls מנהלת 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.

9.2. תמצית תוצאות הפעילות

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

| באלפי ש"ח          |            |            | באלפי ריאל ברזילאי |            |            |                                      |
|--------------------|------------|------------|--------------------|------------|------------|--------------------------------------|
| לשנה שנסתיימה 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 (מאוחד)            |
| 690,223            | 87,331     | (163,547)  | 586,900            | 37,456     | (99,573)   | רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)     |
| 374,515            | 48,791     | (90,418)   | 318,452            | 20,926     | (55,050)   | רווחים (הפסדים) משערוכים (חלק החברה) |
| 196,215            | 134,461    | 144,066    | 177,346            | 93,595     | 87,073     | רווחי הפעילות (מאוחד)(*)             |
| 206,117            | 133,778    | 147,299    | 93,062             | 143,384    | 88,514     | NOI מנכסים זהים (מאוחד)              |
| 111,460            | 74,740     | 81,435     | 50,324             | 80,107     | 48,936     | NOI מנכסים זהים (חלק החברה)          |
| 219,938            | 151,319    | 180,141    | 198,778            | 105,264    | 108,249    | סה"כ NOI (מאוחד)                     |
| 119,338            | 84,540     | 99,592     | 107,857            | 58,810     | 59,846     | סה"כ NOI (חלק החברה)                 |

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

9.3. מאפיינים מאקרו-כלכליים(1):

לפרטים בדבר השפעות נגיף הקורונה על פעילות החברה בברזיל, ראו סעיף 1.2 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%                    | התשואה 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 לתשואת אגרות חוב ממשלתיות ל-10 שנים.

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

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

(6) על פי פרסום קרן המטבע הבינלאומי 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 1.2 לדוח הדירקטוריון.

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 (מאוחד) (באלפי מ"ר)              |
| 99.1                          | 99.1                          | סה"כ שטחי נדל"ן מניב (חלק החברה) (באלפי מ"ר)          |
| 4,036,155                     | 3,911,453                     | שווי הוגן נדל"ן מניב (מאוחד) (באלפי ריאל ברזילאי)     |
| 2,236,030                     | 2,161,078                     | שווי הוגן נדל"ן מניב (חלק החברה) (באלפי ריאל ברזילאי) |
| 65.3                          | 69.0                          | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (ריאל ברזילאי)        |
| לשנת 2020:<br>97.2%           | לשנת 2021:<br>94.5%           | שיעור תפוסה ממוצע בפועל(*)                            |
| ליום 31 בדצמבר<br>2020: 97.0% | ליום 31 בדצמבר<br>2021: 95.5% |                                                       |
| 7                             | 7                             | מספר מבנים מניבים                                     |
| 4.0%                          | 5.2%                          | שיעורי תשואה ממוצע לפי שווי בסוף שנה(**)              |

\* 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<br>ההסכמים<br>המסתיימים (באלפי<br>מ"ר) | מספר הסכמי<br>שכירות מסתיימים | הכנסות מרכיבים<br>משתנים (אומדן)<br>(באלפי ש"ח) | הכנסות מרכיבים<br>קבועים (באלפי ש"ח) | תקופת הכרה בהכנסה |             |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------|
| 3                                               | 31                            | 2,441                                           | 22,013                               | רבעון 1           | שנת<br>2022 |
| 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 1.2 לדוח הדירקטוריון.

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

9.6. נתונים מצרפיים אודות מבנים מניבים בהקמה בתחום הפעילות

בשנים 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 2021, 2020 ו-2019:

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

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

\*\* בגין נכסים מניבים בלבד.

- 9.10. 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; מחלקת 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.
- 9.11. מימון
- גזית ברזיל מממנת את השקעותיה בנכסים באמצעות מקורות המועמדים לה על ידי גלוב וכן באמצעות הנפקת אגרות חוב לגופים בהיקף של 650 מיליון ריאל (כמפורט בסעיף 9.2 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 26.2 להלן.
- הנכסים שנרכשו על ידי Gazit Horizons הינם נכסים באיכות גבוהה באיזורים אורבאניים ומרכזיים, המושכרים לשוכרים בודדים או למספר שוכרים. בכונות Gazit Horizons להמשיך ולהשקיע בנכסים באיזורים אורבאניים, בהם תזוהה הזדמנויות להציף ערך, הן באמצעות גיוון שימושים והן באמצעות הרחבה, שיפוץ, פיתוח מחדש וניהול פרואקטיבי של הנכסים.
- כחלק מאסטרטגיית קבוצת גלוב, 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.

10.1. תמצית תוצאות הפעילות

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

| 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 |                                            |
| 19,823             | 21,357     | 21,344     | 70,503     | 73,632     | 68,839     | סך הכנסות הפעילות<br>(מאוחד)               |
| 1,684              | 9,680      | 57,329     | 5,985      | 34,377     | 184,360    | רווחים (הפסדים)<br>משערוכים (מאוחד)        |
| 914                | 5,408      | 31,695     | 3,247      | 19,206     | 101,925    | רווחים (הפסדים)<br>משערוכים (חלק<br>החברה) |
| 11,765             | 6,117      | 13,583     | 41,565     | 21,239     | 43,849     | רווחי הפעילות<br>(מאוחד)(**)               |
| -                  | 5,446      | 6,063      | -          | 18,777     | 19,553     | NOI מנכסים זהים<br>(מאוחד)                 |
| -                  | 3,043      | 3,352      | -          | 10,490     | 10,810     | NOI מנכסים זהים<br>(חלק החברה)             |
| 14,001             | 14,456     | 14,530     | 49,774     | 49,785     | 46,857     | סה"כ NOI (מאוחד)                           |
| 7,597              | 8,076      | 8,033      | 27,007     | 27,814     | 25,905     | סה"כ NOI (חלק<br>החברה)                    |

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

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

10.2. פרמטרים מאקרו- כלכליים(1):

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

10.2.1 פרמטרים מאקרו כלכליים- ארה"ב

| באלפי ש"ח                  |                            |                            |                                              |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|
| לשנה שנסתיימה ביום         |                            |                            |                                              |
| 31.12.2019                 | 31.12.2020                 | 31.12.2021                 |                                              |
| 21,372 מיליארדי דולר ארה"ב | 20,893 מיליארדי דולר ארה"ב | 22,940 מיליארדי דולר ארה"ב | תוצר מקומי גולמי (PPP)                       |
| 65,051 דולר ארה"ב          | 63,358 דולר ארה"ב          | 69,375 דולר ארה"ב          | תוצר לנפש (PPP)                              |
| 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 להלן אחרת, הנתונים בטבלה להלן הינם על פי פרסומי IMF World Economic Outlook Database, October 2020. 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 הם במונחי מחירי 2021.

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

(3) על פי פרסום של ה- US Department of Treasury ובהתייחס לתשואות אג"ח ממשלתי לתקופה של 30 שנה, נכון ליום 31.12.2021.

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

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

(6) על פי פרסום קרן המטבע הבינלאומי IMF World Economic Outlook Database, October 2021.

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 1.2 לדוח הדירקטוריון.

10.2.2.

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 (מאוחד) (באלפי מ"ר)             |
| 24.4                          | 35.8                          | סה"כ שטחי נדל"ן מניב (חלק החברה) (באלפי מ"ר)         |
| 357,223                       | 386,515                       | שווי הוגן נדל"ן מניב (מאוחד) (באלפי דולר)            |
| 197,902                       | 213,551                       | שווי הוגן נדל"ן מניב (חלק החברה) (באלפי דולר)        |
| 49                            | 51 **                         | דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (דולר)               |
| ליום 31 בדצמבר 2020:<br>90.7% | ליום 31 בדצמבר 2021:<br>93.3% | שיעור תפוסה ממוצע בפועל <sup>(*)</sup>               |
| לשנת 2020:<br>88.2%           | לשנת 2021:<br>90.1%           |                                                      |
| 10                            | 10                            | מספר מבנים מניבים                                    |
| 4.25%                         | 4.86%                         | שיעורי תשואה ממוצע לפי שווי בסוף שנה <sup>(**)</sup> |

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

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

10.2.3. 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 9.3 לעיל ובסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

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

10.2.4. נתונים מצרפיים אודות מבנים מניבים בהקמה בתחום הפעילות

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

10.2.5. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

| אזור  | פרמטרים                                                                    | ליום       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|------------|
| ארה"ב | הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני דולר) | 31.12.2020 |
|       | סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)                                   | 31.12.2021 |
|       | סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות (באלפי מ"ר)                   | 28         |
|       |                                                                            | 33         |
|       |                                                                            | 2          |
|       |                                                                            | 2          |
|       |                                                                            | 35         |
|       |                                                                            | (*35)      |

(\*) לאחר תאריך הדיווח התקבל אישור להגדלת זכויות הבניה לכ-40.5 (באלפי מ"ר).

10.2.6. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

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

| לשנה שנתיימה ביום |            |            |                                       |              |
|-------------------|------------|------------|---------------------------------------|--------------|
| 31.12.2019        | 31.12.2020 | 31.12.2021 |                                       |              |
| 3                 | 1          | 2          | מספר נכסים שנרכשו בתקופה              | נכסים שנרכשו |
| 164,610           | 45,168     | 119,837    | עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי דולר) |              |
| 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.

10.3.1. מימון

Gazit Horizons מממנת את השקעותיה בנכסים באמצעות מימון המועמד לה על ידי גלוב 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 גלוב 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. גלוב 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 קבוצת גלוב 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 גלוב 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 וגלוב (40%), אשר השקיע בשותפות בשלב זה כ-40 מיליון דולר קנדי באמצעות חברה בשליטתו, ואשר מכהן כמנכ"ל השותפות. בנוסף, העמידה גלוב (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 גלוב מחזיקה ב- 33% נוספים שלו, והיתרה מוחזקת בידי צד שלישי.

11.3. החזקה בתיק ניירות ערך ובקרנות השקעה

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

12.

התאמות הנדרשות ברמת החברה

התאמה לדוח על המצב הכספי

| ליום:               |            |                                                                       |                                   |
|---------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| (מאוחד) (באלפי ש"ח) |            |                                                                       |                                   |
| 31.12.2020          | 31.12.2021 |                                                                       |                                   |
| 15,894,413          | 13,930,856 | סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בצפון אירופה (מאוחד)       | הצגה בדוח<br>תיאור עסקי<br>התאגיד |
| 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)                                                          | הצגה<br>בדוח על<br>המצב<br>הכספי  |
| 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                                                                  |                                   |

התאמה לרווחי FFO

פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה מבוצעת באמצעות ההחזקה בגלוב בלבד. לפרטים אודות FFO של גלוב לשנים  
נסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2021, 2020 ו-2019 ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

- ד. נושאים הרלבנטיים לכל תחומי הפעילות של הקבוצה
13. שיווק והפצה
- גלוב והחברות המאוחדות שלה עושות שימוש מעת לעת במספר ערוצי שיווק, קידום מכירות ופרסום, כמקובל בענפים ובאזורים 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 קבוצת גלוב 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 וגלוב תחומי פעילותה של קבוצת גלוב מאופיינים ברמת תחרותיות גבוהה ביותר בשל מספרם הרב של הגופים הפועלים בתחומים אלו. קבוצת גלוב חשופה לתחרות מצד בעלי ומפתחי נדל"ן לסוגיו, חברות נדל"ן (עליהן נמנות גם חברות נדל"ן ציבוריות באזורי הפעילות של קבוצת גלוב), קרנות פנסיה וגופים פיננסיים, יזמים בתחום הנדל"ן, קרנות Private Equity, רשתות קמעונאיות (כגון רשת Walmart), וכן בעלים ומפתחים אחרים של נדל"ן לסוגיו באזורים בהם ממוקמים נכסי קבוצת גלוב או שהקבוצה מנסה לחדור אליהם. בין אלה נכללים למשל, חברות מובילות כגון: Atrium Ljungberg, Unibail-Rodamco, Wereldhave; Federal Realty Kimco Realty; ECE Projektmanagement, Unibail-Rodamco, Klepierre, המתחרות ב-ATR, מליסרון, ביג, אמות ועזריאלי בישראל; ו-Multiplan, Iguatami, BR Malls בברזיל ועוד.
- כמו כן, בשנים האחרונות חשופה קבוצת גלוב 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 29.2.1 לדוח.
- 14.2. לרשות חלק מהמתחרים כאמור, עומדים משאבים כלכליים הגדולים באופן משמעותי מהמשאבים העומדים לרשות קבוצת גלוב. היתרון התחרותי העומד לרשות מתחרים אלו, מקטין את כוח המיקוח של קבוצת גלוב ועלול להוביל לפגיעה ברווחיות קבוצת גלוב.
- 14.3. לגלוב והחברות המאוחדות שלה מספר יתרונות תחרותיים, המסייעים להן להתמודד עם מתחריהן, ואשר, לדעתן, מהווים גורמי הצלחה קריטיים בתחומי פעילותה, ובהם: מיקום נכסים אטרקטיבי בערים מרכזיות באזורים אורבאניים צומחים בעלי שיעור גידול אוכלוסייה ושיעורי צפיפות והכנסה גבוהים, והמאופיינים בחסמי כניסה גבוהים; ניהול פרו-אקטיבי של הנכסים תוך הקפדה על יצירת תמהיל שווכרים (לרבות שילוב שווכרים 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 קבוצת גלוב בכל איזורי הפעילות השונים; תמהיל שווכרים 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 השווכרים, ופיזור שווכרים רחב (למועד הדוח לקבוצת גלוב מעל 7,350 אלפי הסכמי שכירות, כאשר דמי השכירות מהשווכר 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 למרכזים 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 קבוצת גלוב, 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 קבוצת נורסטאר-גלוב, ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים.
16. נכסים לא מוחשיים  
גלוב הינה הבעלים של מספר סימני שירות רשומים בישראל, בארה"ב, באירופה, ברוסיה ובברזיל, ביניהם, גזית-גלוב, LOCATION LOCATION LOCATION, G, AAA, בעיצובים שונים.  
נכון למועד הדוח נכסים בלתי מוחשיים לא הוכרו כנכס בדוחות הכספיים של החברה.
17. הון אנושי  
הון אנושי בקבוצת נורסטאר-אינק.  
17.1. החל מיום 1 ביולי 1998 ועד לתום תקופת הדוח, קבוצת נורסטאר אינק. אינה מעסיקה עובדים וזאת בעקבות מהלך הרה-ארגון המתואר בסעיף 1.1 לעיל, במסגרתו הועברו חמישה עובדים לעבוד בשורות גלוב (או בשורות חברות בבעלותה המלאה). החל מחודש ינואר 2016 מעסיקה נורסטאר ישראל, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, עובדת אחת.  
על פי הסכם משנת 1998, כפי שעודכן מעת לעת, גלוב מעניקה לקבוצת נורסטאר אינק. שירותים (לרבות על-ידי העובדים הנ"ל אשר עברו לעבוד בשורות גלוב), תמורת סך חודשי השווה, נכון למועד הדוח ל- 133,000 ש"ח, צמוד לעלייה במדד ובתוספת מס ערך מוסף. לפרטים אודות הסכם השירותים, כפי שעודכן, ראו סעיף 24.1 להלן.  
מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה, מכהן כמנכ"ל החברה החל מחודש מאי 2017 וסגן יו"ר הדירקטוריון החל מחודש פברואר 2018.  
בחודש נובמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול שלה, מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, אשר החליפה מדיניות תגמול קודמת מחודש ספטמבר 2016. מאחר והחברה אינה מעסיקה עובדים ונושאי המשרה המכהנים בה (למעט הדירקטורים) אינם מקבלים תגמול כלשהו מהחברה, מדיניות התגמול חלה רק על הדירקטורים בחברה ומסדירה רק את תנאי שכרם ואת תנאי הפטור, השיפוי והביטוח שלהם. לפרטים נוספים ראה תקנה 21 ותקנה 29'א' לפרק ד'- פרטים נוספים על החברה.  
בחודש יוני 2021 תיקנה החברה את מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה. עיקר התיקון מתייחס לביטול גבולות אחריות הביטוח של הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ולקביעה כי התקרות של גובה הפרמיה והשתתפות העצמית שתשלם החברה יימחקו, והעלות תהא בהתאם לתנאי השוק באותה העת ובלבד שהעלות לא תהא בסכומים מהותיים לחברה.
- 17.2. הון אנושי בקבוצת גלוב  
17.2.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לגלוב 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>20</sup>) (92 עובדים בשנת 2020) המועסקים בעיקר במחלקות חשבונות, כספים, משפטיות, אנליזה ופיתוח עסקים, מנהלה ומטה; וכן 8 עובדים המועסקים בארה"ב (9 עובדים בשנת 2020).  
הנהלת גלוב 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, סמנכ"ל וחשב, סמנכ"ל השקעות וכן 6 סמנכ"לים ברמת החטיבות.
- 17.3. מדיניות תגמול ותנאי העסקה  
עובדי גלוב מועסקים על בסיס חוזים אישיים וזכאים, על פי רוב, לשכר בסיס, תנאים סוציאליים מקובלים ומענקים, הכפופים לשיקול הדעת של הנהלת גלוב. חלק מהעובדים כאמור זכאים להטבות שונות בהתאם לבכירות המשרה, ובנוסף מתוגמלים באמצעות תגמול ארוך טווח במנגנונים המבוססים על ניירות ערך של גלוב, לרבות כמפורט בסעיף 17.6 להלן.
- 17.4. בחודש מרס 2020 אימצה גלוב מדיניות תגמול לנושאי משרה בגלוב (אשר החליפה מדיניות תגמול קודמת). מדיניות התגמול חלה על נושאי משרה בגלוב וכן על דירקטורים בגלוב, לרבות אלו הממלאים בה תפקיד נוסף (למעט בעל

<sup>20</sup> במסגרת מיזוגה של חברת הבת ג' ישראל עם ולתוך גלוב, החל מחודש ינואר 2021 מועסקים כל עובדי ג' ישראל על ידי גלוב בחטיבת הנדל"ן, האחראית על ניהול ותפעול נכסי החברה בישראל.

השליטה בגלוב 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). 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):

| פרמטר                                                  | משקל בנוסחת המענק<br>לשנת 2021 | ערך המינימום לשנת<br>2020 |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| 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>21</sup> | 20%                            | 0%                        |
| מרווח אג"ח (סדרה יד')                                  | 15%                            | 4.05                      |
| שיקול דעת דירקטוריון                                   | 25%                            | -                         |

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

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

17.7. לחברה תלות בהמשך פעילותו של סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ובעל שליטה בה, מר חיים כצמן.

#### 17.8. תגמול בניירות ערך בגלוב

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

##### (א) תוכנית 2011

בחודש דצמבר 2011, אימצה גלוב תוכנית תגמול בניירות ערך (כפי שתוקנה מעת לעת), על פיה תהא גלוב רשאית להקצות למנהלים, לעובדים, לדירקטורים, ליועצים ולנותני שירותים של גלוב ושל חברות קשורות לה עד 13.2 מיליון מניות או ניירות ערך המירים למניות גלוב, בתוקף עד שנת 2025. התוכנית מנוהלת בידי ועדת התגמול והדירקטוריון של גלוב 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 גלוב, בהתאם לשיקול דעתם של ועדת התגמול ודירקטוריון גלוב. 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 בגלוב כאשר לגבי חלק מנושאי המשרה בגלוב קיים מנגנון של האצת תקופת ההבשלה של המכשירים שיוענקו להם מכוח התוכנית במקרה בו תחליט גלוב לסיים את העסקתם, שלא בנסיבות בהן הם לא יהיו זכאים לפיצויי פיטורין ובמקרים מסוימים של שינוי שליטה בגלוב.

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

מעט לעת, מתקשרות חברות בנות בבעלותה המלאה של גלוב בהסכמי תגמול עם נושאי משרה ועובדים שלהם (אשר אינם נושאי משרה של גלוב), אשר מחקים הקצאת כתבי אופציה או מניות חסומות (הסכם פאנטום) בהטבה כספית.

<sup>21</sup> ההשוואה בוצעה מול סל של מניות נדלן מניב הנסחרות בישראל.

## (ג) התחייבות להקצאת מניות

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

## (ד) התחייבות נושאי המשרה להחזיק במניות גלוב

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

17.9. הכשרת עובדים - לקבוצה תוכנית הדרכה שנתית בנושא הקוד האתי, מניעת הטרדה מינית, שוחד ושחיתות, ניירות ערך, אבטחת מידע ועוד.

18. הון חוזר

קבוצת נורסטאר אינק. נוהגת לממן את פעילותה, בין היתר, בדרך של קבלת דיבידנדים מגלוב ומהחזקות סחירות נוספות. בשנת 2021 קיבלה קבוצת נורסטאר אינק. תשלומי דיבידנד בסך של כ- 100 מיליון ש"ח מגלוב. לפרטים נוספים אודות מדיניות החברה ביחס להון החוזר וכן יתרות הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות של הקבוצה ראו סעיף 4.5 לדוח הדירקטוריון. לפרטים אודות מדיניות האשראי של הקבוצה ראו סעיף 4.7 לדוח הדירקטוריון.

תמצית הרכב ההון החוזר - ההון החוזר של קבוצת נורסטאר-גזית מורכב בצד הנכסים בעיקר ממזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, כולל בטוחות סחירות, לקוחות וחייבים בסך של כ- 5.2 מיליארד ש"ח, ונכסים מוחזקים למכירה בסך של כ- 0.5 מיליארד ש"ח. בצד ההתחייבויות כולל ההון החוזר של הקבוצה אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות בסך כולל של כ- 2.1 מיליארד ש"ח וספקים וזכאים בסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח.

19. השקעות נוספות

מעבר להחזקות קבוצת נורסטאר אינק. בניירות ערך של גלוב, ליום 31 בדצמבר 2021 קבוצת נורסטאר אינק. מחזיקה החזקות שאינן מהותיות בניירות ערך סחירים אחרים וכן השקעות בהיקף לא מהותי בתאגידים פרטיים.

20. מימון20.1. מימון בקבוצת נורסטאר אינק. - מצבת התחייבויות וקווי אשראי של קבוצת נורסטאר אינק.

20.1.1. בנוסף לנתונים בדבר פעילות המימון של קבוצת גלוב, כמפורט בסעיף 20.2, להלן נתונים מסכמים אודות פעילות המימון ברמת קבוצת נורסטאר אינק.:

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לקבוצת נורסטאר אינק. קווי אשראי מתחדשים בסך של כ- 318 מיליון ש"ח (מתוכם נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ניצלה כ- 42 מיליון ש"ח), קווי האשראי מובטחים באמצעות חלק מהחזקותיה של החברה במניות גלוב, נחתמו לתקופות של שלוש עד ארבע שנים ומסתיימים בין השנים 2023 עד 2024. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, שיעבדה החברה לטובת מסגרות האשראי האמורות כ- 42 מיליון מניות גלוב (המהוות כ- 25.5% מהון מניותיה). נכון למועד פרסום דוח זה, ניצלה החברה כ- 80 מיליון ש"ח מהמסגרות האמורות. לפרטים אודות שינויים רגולטוריים צפויים להחלפת ריביות הבנצ'מרק IBOR והשפעתה על החברה ראו באור 20.1.1. לדוחות הכספיים. החברה יישמה את התיקונים לתקנים באופן רטרואקטיבי. ליישום לראשונה של התיקונים לתקנים לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

אגרות חוב של קבוצת נורסטאר אינק.:

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לקבוצת נורסטאר אינק. אגרות חוב בסך של כ- 947 מיליון ש"ח, אשר הונפקו על ידי החברה. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה, ראו סעיף 8 לדוח הדירקטוריון ובאור 19 לדוחות הכספיים. אגרות החוב של החברה מדורגות 'ilA-' (אופק יציב) על ידי S&P Maalot, בהתאם לדוח דירוג מחודש ינואר 2022 וכן מדורגות ilA2 (אופק יציב) על ידי מידרוג, בהתאם לדוח דירוג מחודש יולי 2021.

כמו כן, אגרות החוב של החברה כוללות עילות בהתקיימם למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדתן לפירעון מיידי, כמקובל (לרבות עילות חדלות פירעון, מכירת נכסים, הפרת התחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב, שינוי שליטה וכו'), כאשר אגרות החוב (סדרות 'י', 'יא' ו- 'יב') כוללות גם התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בבאור 19 לדוחות הכספיים.

כמו כן, החברה התחייבה לא לחלק דיבידנד במזומן כל עוד הונה העצמי נמוך מסך של 1.25 מיליארד ש"ח, או שכתוצאה מחלוקת הדיבידנד כאמור ירד הונה העצמי של החברה אל מתחת ל- 1.25 מיליארד ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 עמד ההון העצמי של החברה על סך של 2.1 מיליארד ש"ח, יחס החוב נושא הריבית נטו לסך המאזן עמד על 55.6% ודירוג אגרות החוב היה כאמור בסעיף זה לעיל.

החברה התקשרה עם חברה בת בבעלותה המלאה במספר הסכמים על פיהם נטלה חברה הבת את התחייבויותיה של החברה בנין מלוא אגרות החוב של החברה מול החברה ומול מחזיקי אגרות החוב.

20.1.2.

סיכום יתרות והלוואות של קבוצת נורסטאר אינק.:

להלן מצבת האשראי וההלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) של קבוצת נורסטאר אינק., שהתקבלו למימון פעילותה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

| תקופת פרעון ממוצעת (שנים) (*) | שיעור ריבית אפקטיבית | שיעור ריבית משוקלל | יתרה (במיליון ש"ח) |                                                      |
|-------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|------------------------------------------------------|
| 1.39                          | 1.32%                | 1.32%              | 42                 | הלוואות ממוסדות פיננסיות בריבית משתנה מובטחות בשעבוד |
| 2.24                          | 2.58%                | 3.01%              | 947                | אגרות חוב בריבית קבועה שאינן מובטחות בשעבוד          |
| 2.20                          | 2.53%                | 2.94%              | 989                | סה"כ                                                 |

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

20.2.1.

אמות מידה פיננסיות

בחלק ממסמכי האשראי של החברה ושל חברות בנות בבעלותה המלאה, כוללות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בבאור 20 לדוחות הכספיים.

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הסמוך לאישור דוח זה, עומדות החברה וחברות הבנות בבעלותה המלאה בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליהן.

20.1.4.

כאמור, החברה מנפיקה מעת לעת אגרות חוב הנקובות בשקל (כאשר מרבית אגרות החוב הינן צמודות לשינויים למדד המחירים לצרכן) בעוד מרבית נכסי החברה נקובים במטבע חוץ בהתאם למטבעות הפעילות של הקבוצה. על מנת לצמצם את החשיפה של ההון העצמי לשינויים בשערי החליפין, מבצעת החברה עסקאות החלף לתקופות קצרות וארוכות, בהתאם לצורך, ובמרביתן מחליפה את החבות השקלית בחבות מטבע חוץ. עסקות ההחלף הארוכות מבוצעות ביחס ללוחות הסילוקין של אגרות החוב.

כמו כן, ביחס למרבית מעסקאות ההחלף התקשרה החברה בהסכמי CSA (Credit Support Annex) הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת ההחלף, בקשר עם שוויין ההון של אותן עסקאות.

למידע נוסף ראו באור 33 לדוחות הכספיים וכן סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

## 20.2.

מימון בגלוב

גלוב נוהגת לממן את פעילותה בעיקר מפעילותה השוטפת, מהונה העצמי, מהנפקת אגרות חוב סחירות ופרטיות, מאשראי בנקאי והנפקות הון. גלוב 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 גלוב לוקחת הלוואות במטבע שונה ממטבע ההשקעה, גלוב נוהגת לרוב לבצע עסקאות הגנה על המטבע ו/או הריבית, לפרטים ראו סעיף 19.10 להלן.

להלן נתונים מסכמים אודות פעילות המימון ברמת גלוב והחברות המאוחדות שלה וכן נתונים לגבי גלוב וחברות בנות בבעלותה המלאה. לנתונים בדבר פעילות המימון של ברמת החברות המאוחדות של גלוב, בתחומי הפעילות השונים, ראה בסעיפים 6.11, 7.10, 8.10, 9.10, ו-10.4 לעיל.

לענין השפעות מגיפת הקורונה, המשבר הכלכלי הנלווה לה, השינויים בשיעורי הריבית והתנודות בשערי מטבעות החוץ ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

## 20.2.1.

סיכום מצבת התחייבויות וקווי אשראי של גלוב והחברות המאוחדות שלה

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה מצבת ההתחייבויות נושאות הריבית של גלוב 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 לגלוב 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.

## 20.2.2.

קווי אשראי של גלוב וחברות בנות בבעלותה המלאה:

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לגלוב 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. סמוך למועד פרסום הדוח, לגלוב קווי האשראי המובטחים באמצעות מניות סחירות (CTY) ושאין סחירות (לרבות ATR) של חברות קבוצת גלוב (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 גלוב 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 גלוב ראו ביאור 2'כח' לדוחות הכספיים.

## 20.2.3.

אגרות חוב של גלוב וחברות בנות בבעלותה המלאה:

נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לגלוב אגרות חוב בסך של כ-7.2 מיליארד ש"ח שאין מובטחות בשעבוד, אגרות חוב בסך של כ-0.3 מיליארד ש"ח המובטחות בשעבוד נכסי נדל"ן בישראל ואגרות חוב בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח המובטחות בשעבוד על מניות ATR. במהלך תקופת הדוח הנפיקה גלוב 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. לאחר תקופת הדוח הנפיקה גלוב כ-177 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה טז').
- בהתאם לדוח דירוג מחודש ינואר 2022, S&P Maalot, הורידה את דירוג אגרות החוב של גלוב (סדרות יא', יב', יג', יד' ו-טז') לדירוג של ilA+ מדירוג של ilAA- ושינתה את האופק משלילי לאופק יציב וכן את דירוג אגרות החוב טו' לדירוג ilAA-.

בהתאם לדוח דירוג מחודש מרס 2022, מידרוג הורידה את דירוג כל סדרות אגרות החוב של גלוב (סדרות יא', יב', יג', יד' וטז') לדירוג A1.il מדירוג Aa3.il ושינתה את אופק הדירוג משלילי ליציב וכן את דירוג אגרות חוב (סדרה טו') לדירוג שמדורגות Aa3.il.

לפרטים בדבר אגרות החוב של גלוב, 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 של גלוב, ובאור 19 לדוחות הכספיים.

לחברה תוכנית לרכישה חוזרת של אגרות חוב כמפורט בסעיף 3.8 לדוח הדירקטוריון של גלוב, אולם בתקופת הדוח לא ביצעה גלוב 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 של גלוב.

#### 20.2.4. משכנתאות וקווי אשראי כנגד שעבוד נכסי נדל"ן בישראל:

סך ההתחייבויות של גלוב בתחום פעילות ג'י ישראל המובטחות בשעבדים על נכסיה של גלוב 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. ההתחייבויות 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 גלוב 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, אגרות החוב (סדרה טו') של גלוב מובטחות בשעבוד על 4 נכסי גלוב בישראל. כמו כן, לגלוב ניירות ערך מסחריים בהיקף של כ-167 מיליון ש"ח, המדורגים על ידי Maalot S&P בדירוג ilA-1 ועל ידי מידרוג בדירוג P-1.il.

#### 20.2.6. מגבלות בקבלת אשראי ומנגנון Cross Default בהסכמי האשראי ו/או אגרות החוב של גלוב:

מסמכי האשראי של גלוב ושל חברות מאוחדות שלה, כוללים אמות מידה פיננסיות הכוללות, בין היתר, הון עצמי מינימאלי, שיעור מינוף, יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות ועוד, כמפורט בבאור 20ד' לדוחות הכספיים. כמו כן, הסכמי המימון כוללים תנאים מקובלים נוספים להעמדת האשראי לפירעון מיידי ובהם: שינוי שליטה בגלוב, 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 גלוב, הפסקת או הורדת דירוג, ועוד.

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ובסמוך למועד אישור דוח זה, עומדות גלוב וחברות הבנות בבעלותה המלאה בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליהן. כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, כל החברות המאוחדות של גלוב עומדות בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליהן, ולמיטב ידיעת החברה וגלוב, לא חל כל שינוי בסטטוס האמור נכון למועד דוח זה.

20.2.7. הסכמי האשראי של גלוב, 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 גלוב 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.

20.2.8. סיכום יתרות הלוואות של גלוב וחברות בנות בבעלותה המלאה:

להלן מצבת האשראי וההלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) של גלוב וחברות בנות בבעלותה המלאה, שהתקבלו למימון פעילותן, אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי, נכון ליום 31 בדצמבר 2021:

| יתרה (במיליוני ש"ח) | שיעור ריבית משוקלל | שיעור ריבית אפקטיבי | תקופת פרעון ממוצעת (שנים) (*) |                                                          |
|---------------------|--------------------|---------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1,829               | 1.23%              | 1.23%               | 1.14                          | הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית משתנה מובטחות בשעבוד     |
| 2,336               | 2.69%              | 2.69%               | 10.39                         | הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית קבועה מובטחות בשעבוד     |
| 454                 | 5.85%              | 5.85%               | 4.26                          | הלוואה ממוסדות פיננסיים בריבית קבועה שאינה מובטחת בשעבוד |
| 1,115               | 1.20%              | 1.29%               | 5.71                          | אגרות חוב בריבית קבועה מובטחות בשעבוד                    |
| 7,178               | 3.42%              | 3.32%               | 3.83                          | אגרות חוב בריבית קבועה שאינן מובטחות בשעבוד              |
| 12,912              | 2.87%              | 2.83%               | 4.81                          | סה"כ                                                     |

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

החברה וגלוב בוחנות מעת לעת אפשרות לגיוס מקורות נוספים ככל שתדרשנה לכך, לרבות לצורך מימוש האסטרטגיה העסקית שלהן וכן לשיפור ההון החוזר ולמחזור חוב, בהתאם לתנאי השוק.

## 20.2.9. 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   | גלוב (*) | החברה |                                                |
|--------|-----------|-------|----------|-------|------------------------------------------------|
| 19,021 | 3,301     | 6,460 | 8,313    | 947   | יתרות בגין אגרות חוב (סחירות ולא סחירות)       |
| 5,865  | 1,038     | -     | 4,785    | 42    | יתרות בגין אשראי בנקאי ומוסדות פיננסיים (****) |
| 24,886 | 4,339     | 6,460 | 13,098   | 989   | סה"כ התחייבויות                                |
| 5,195  | 1,056     | 1,820 | 2,001    | 318   | מסגרות מאושרות של קווי אשראי מתחדשים           |
| 1,240  | -         | -     | 1,198    | 42    | ניצול מסגרות אשראי (*****)                     |
| 3,955  | 1,056     | 1,820 | 803      | 276   | יתרה לניצול                                    |
| 636    | -         | 327   | 309      | -     | ערבויות במהלך העסקים הרגיל                     |

\* החברה וחברה בבעלותה המלאה.

\*\* גלוב וחברות בנות בבעלותה המלאה ובניכוי אגרות חוב המוחזקות על ידי קבוצת נורסטאר.

\*\*\* כולל עודפי עלות שהוכרו במועד רכישתה.

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

\*\*\*\*\* כולל ניצול בגין מתן ערבויות.

## 20.2.10. עסקאות החלף:

כיום הנפקות החוב של גלוב בשוק ההון המקומי נקובות בשקל צמוד מדד, בעוד מרבית נכסיה נקובים במטבע חוץ בהתאם למטבעות הפעילות של קבוצת גלוב. על מנת לצמצם את החשיפה המטבעית של ההון העצמי לשינויים בשערי החליפין מבצעת גלוב, בין היתר, עסקאות החלף לתקופות קצרות וארוכות, בהתאם לצורך, בה גלוב מחליפה החבות השקלית בחבות במטבע חוץ, בהתאם להסכמי ISDA (International Swap and Derivatives Association) בין גלוב 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 גלוב בהסכמי CSA (Credit Support Annex) הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בין גלוב ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת החלף, בקשר עם שוויין ההונג של אותן עסקאות.

למידע בדבר עסקאות החלף ראו באור 33ג' לדוחות הכספיים וכן סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

21. מיסוי
- לפרטים בדבר חוקי המס החלים על קבוצת נורסטאר-גזית בישראל, הסכמי שומות מס של החברה וגלוב, שומות שבמחלוקת, ולהשלכות דיני המס על חברות הקבוצה בחו"ל, ראו באור 23 לדוחות הכספיים.
22. איכות הסביבה
- 22.1. גלוב 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. גלוב 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 גלוב. כמו כן, להערכת גלוב 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 להשבחת שווים של נכסי חברות הקבוצה. הנושא הסביבתי מטופל על ידי מנהלים בכירים בגלוב ובחברות המאוחדות שלה, המסתייעות גם ביועצים חיצוניים המקדמים את הנושא.
- לגלוב קוד אחריות חברתית, אשר, בין היתר, מציג את מדיניות גלוב בנושאים סביבתיים וקהילתיים. אחריות חברתית, היתה ותמשיך להיות נושא המשקף את גישתה החיובית והאקטיבית של גלוב כלפי נושאים סביבתיים וקהילתיים.
- 22.2. גלוב משתתפת בדירוג 'מעלה' משנת 2006 ונכון למועד הדוח מדורגת בדירוג 'פלטיניום פלוס'. החל משנת 2011 מפרסמת גלוב דוח אחריות תאגידית (ESG) לפי עקרונות GRI, המשקף גם את פעילותן של החברות המאוחדות, ATR ו-CTY, המפרסמות גם הן דוח אחריות תאגידית נפרד.
- בתקופת הדוח קידמה גלוב 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, גלוב בוחנת מגוון פתרונות אפשריים להתייעלות אנרגטית וירוקה בנכסיה, לרבות בקשר עם טיפול בפסולת, חסכון במים ומיחזור, וכן החלפת מערכות המיזוג.
- 22.3. באירופה, החברות הבנות של גלוב, ATR ו-CTY, פועלות על פי תוכניות מבוססות יעדים ארוכי טווח וזוכות להכרה ולדירוג גבוה על פעילותן בתחום מטעם ארגונים מובילים בתחום, כמפורט להלן. CTY שואפת להיות חלוצה בניהול הדגול 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.
- 22.4. ATR שואפת ליעל 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 Green Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) והוענק לה אות ה- Green Star.

22.5. גלוב והחברות המאוחדות שלה כפופות, מעצם החזקתן בנכסי מקרקעין, לחקיקה ותקינה פדרלית, מדינתית ומקומית בנושא איכות הסביבה. בהקשר לכך הן עלולות להימצא אחראיות בגין, ולשאת בעלות פינויים או תיקונים של מפגעים שונים, זיהומים וחומרים רעילים המצויים או הנפלטים מנכסיהן (וכן עלולות לשאת בקנסות ופיצויים בגין מפגעים, כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף לעלות על ערכם של הנכסים הרלבנטיים. אי פינוי המפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתן של גלוב והחברות המאוחדות שלה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים בהם מצויים מפגעים אלו, ואף לגרום תביעה משפטית. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, גלוב והחברות המאוחדות שלה פועלות לתיקון ליקויים או מפגעים סביבתיים שאותרו על ידן, אך אין כל וודאות כי לא יתגלו בעתיד ליקויים או מפגעים סביבתיים נוספים, לרבות כאלו שנוצרו בתקופה שבה היו הנכסים בבעלות צדדים שלישיים מהם נרכשו הנכסים וטרם התגלו. בנוסף, לשינויים עתידיים בדיני איכות הסביבה (אשר חלה בהם מגמת החמרה בשנים האחרונות) עלולה להיות השפעה לרעה על מצבה של החברה וגלוב, הן בהיבטים התפעוליים והן בהיבטים הפיננסיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, החברה וגלוב מעריכה כי העלויות הצפויות בקשר עם אחריות בגין נזקים הקשורים בהיבטי איכות סביבה אינן מהותיות לחברה ולחברות המאוחדות שלה.

### 23. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

23.1. 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 מגפת הקורונה והמשבר הכלכלי שנלווה לה, חשופה הקבוצה גם להוראות חקיקה, תקנות וצוויו חרום שחוקקו והותקנו במדינות בהן היא פועלת ומשפיעות על תנועת המבקרים במתחמיה ועל יכולת השוכרים ובעלי העסקים והמשרדים לפעול באופן חלקי או מלא.

23.2. כמו כן, החברה, גלוב וכן CTY, ו-ATR, בהיותן חברות ציבוריות<sup>22</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 יעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה) התשע"א, ובמטרה לאתר ולמנוע הפרות בדיני ניירות ערך, אימצו החברה וגלוב תוכנית אכיפה פנימית בדיני ניירות ערך. כמו כן, לגלוב קוד אתי וכן מדיניות למניעת שוחד ושחיתות.

23.3. החברה וגלוב כפופות 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 וגלוב מוגדרות כ"תאגיד ריאלי משמעותי"<sup>23</sup> וכ"גורם ריכוזי" ועל כן, בין היתר, חלות עליהן ועל בעלי העניין בה מגבלות על החזקה בתאגידים פיננסיים משמעותיים מעבר לרף מסוים.

הוראות חוק הריכוזיות מחייבות את המאסדר<sup>24</sup> המוסמך על פי דין לבצע הקצאה של זכות לגורם ריכוזי בענף מבין הענפים המופיעים בחוק הריכוזיות בטרם הקצאת זכויות כאמור לגורמים שברשימת הגורמים הריכוזיים. בנוסף, במסגרת החוק הוטל על שר האוצר ונגיד בנק ישראל לקבוע הוראות לעניין מגבלות על אשראי שניתן בישראל לתאגיד או לקבוצה עסקית (בעל שליטה והחברות בשליטתו) בידי גופים פיננסיים ישראליים, במצטבר, בהתחשב בין

<sup>22</sup> בחודש פברואר 2022 נמחקה ATR ממסחר בעקבות מיזוגה לתוך חברה בת בבעלותה המלאה של גלוב. ל-ATR אגרות חוב הנסחרות בבורסה של לוקסמבורג.

<sup>23</sup> היינו רגולטור המוסמך לבצע הקצאת זכויות במשאבים מסוימים.

<sup>24</sup> ראו לעניין זה עדכון לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים שפרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות ביום 2 במרץ 2021.

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 לווים" הגדולים בתאגיד הבנקאי, כהגדרת מונחים אלה בהוראה כאמור, וכן מגבלות על חבות של לווה ושל קבוצת לווים. החברה וגלוב נטלות הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ישראלים, ולפיכך המגבלות, כאמור, עלולות להשפיע על היקפי האשראי שהחברה וגלוב יוכלו ליטול. לפרטים נוספים ראה גם סעיף 29.1.1 להלן.

## 24. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים

### 24.1. הסכם רה-ארגון עם גלוב

החברה, נורסטאר ישראל, חברה בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "קבוצת נורסטאר") וגלוב, הינן צד להסכם הכולל את ההסדרים המפורטים להלן (להלן: "הסכם גזית-נורסטאר"): (א) הסכם שירותים מכוחו מעמידה גלוב לקבוצת נורסטאר שירותים שונים; ו- (ב) התחייבות לאי תחרות מטעם קבוצת נורסטאר כלפי גלוב, כמפורט להלן. הסכם זה החליף ועדכן הסכם קודם בין הצדדים משנת 1998. בהתאם להוראות חוק החברות, הוא אושר מעת לעת על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, תוך עדכון דמי הניהול ותניית אי התחרות, והוא בתוקף עד ליום 16 בנובמבר 2023.

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

#### א. תניית אי התחרות

על פי נוסחו העדכני של הסכם גזית – נורסטאר, החברה התחייבה כי כל עוד תהיה קבוצת נורסטאר בעלת השליטה היחידה בגלוב וגלוב 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 בפעילות 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 בגלוב) והצעות לעיסוק ו/או החזקה כאמור אשר תוצענה לה, תועברנה על ידה לגלוב. האמור לעיל לא יחול על השקעות פיננסיות במניות של חברות הנסחרות בבורסה בישראל או בחו"ל, אשר עוסקות בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזי קניות כתחום עיקרי, ובלבד שקבוצת נורסטאר לא תחזיק בחברה בודדת כאמור 5% או יותר מהון המניות המונפק שלה. להסרת ספק מובהר, כי לא תהיה מניעה לקבוצת נורסטאר לעסוק בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של נדל"ן שאינו מרכזי קניות, כהגדרתו לעיל, ולא תהיה מניעה לקבוצת נורסטאר מלהחזיק במניות של חברות העוסקות בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של נכסי נדל"ן שאינם מרכזי קניות כתחום פעילות עיקרי.

#### ב. הסכם לקבלת שירותים

על פי הסכם השירותים הנוכחי בין הצדדים, מעניקה גלוב לקבוצת נורסטאר שירותים שונים בתמורה לתשלום חודשי בסך 133,000 ₪ צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן בישראל בתוספת מע"מ ("דמי הניהול"). תחת ההסכם מעניקה גלוב 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 החברה וחברות בשליטתה). למועד הדוח, הסכם השירותים הינו לתקופה של שלוש שנים החל מיום 16 בנובמבר 2020 (לאחר שהוארך מספר פעמים ממועד אישורו לראשונה), בסיומן יתחדש מאליו, מעת לעת, לתקופות בנות 3 שנים כל אחת, כאשר כל אחד מהצדדים יהא רשאי שלא לחדשו בהודעה בכתב שתיתן לצד השני, לא יאוחר מ- 90 ימים לפני תום תקופת ההסכם (והכל, בכפוף לדרישות חוק החברות).

23 דהיינו רגולטור המוסמך לבצע הקצאת זכויות במשאבים מסויימים.

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

## 25. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר ההליכים המשפטיים שהחברה והחברות המאוחדות שלה הינן צד להם, ראו באור 25' בדוחות הכספיים.

## 26. יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

26.1. 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 גלוב והחברות המאוחדות שלה, ברמת פעילות הנדל"ן וברמת מבנה גלוב 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 אורבניים ושיפור היעילות התפעולית ועלויות ההון של גלוב, 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. גלוב 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 לגלוב לנקוט באסטרטגיה אקטיבית, שיש בה כדי לקדם את הצמיחה הפנימית, בין היתר תוך התאמת נכסי גלוב להתפתחויות בשוק, הגנה ומיצוב גבוה של תיק הנכסים הקיים, וניצול הזדמנויות לרכישה ופיתוח נכסים באזורים צפופי אוכלוסין. יכולות אלו מאפשרות לגלוב 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 בגלוב לשם בחינת כניסה לתחומי השקעה נוספים המשיקים לתחום פעילותה של גלוב ו/או שיש להם מאפיינים דומים מבחינת אופי ההשקעה וזאת באמצעות חברה לגורם בעל מומחיות בתחום או באמצעות הקמת תשתית ניהולית עצמאית.
- המשך יצירת שיתופי פעולה עם גופים מוסדיים בארץ ובעולם, תוך ניהול הנכסים שבבעלות השותפויות כאמור, באופן המביא לידי ביטוי את ניסיונה ומומחיותה בניהול נכסים אלו.
- שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקן של גלוב והחברות המאוחדות שלה, וכן ניהול מצבת התחייבויות הפרוסה לאורך שנים רבות. שמירה על מתאם כלכלי גבוה ככל האפשר, בין המטבע בו נרכשים נכסיה לבין המטבע בו נלקחו ההתחייבויות בגין רכישתם, מתוך מגמה להחזיק את הונה העצמי במטבעות של השווקים השונים בהם היא פועלת ובשיעורים דומים לשיעור הנכסים במטבעות השונים מתוך סך הנכסים, ותוך עריכה, מעת לעת, של עסקאות הגנה לצמצום חשיפה כאמור לשינויים בשערי מטבע חוץ.

- הרחבת הגמישות הפיננסית בשווקי ההון הבין לאומיים והגדלת החשיפה בפני משקיעים מוסדיים מקומיים ובינלאומיים, ובכלל זה שיפור דירוג החוב של גלוב תוך שאיפה לקבלת דירוג אשראי בינלאומי במטרה להוריד את עלויות החוב של גלוב.
- ייחוס חשיבות רבה לשקיפות ואמינות מול המשקיעים (בעלי מניות ומחזיקי אגרות חוב).
- גלוב 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 גלוב והחברות המאוחדות שלה ויצירת ערך לבעלי מניותיהן.

26.2. בהתאם לאסטרטגיה האמורה של גלוב, להערכת גלוב, היא צפויה להמשיך ולהשקיע בחלק מהפלטפורמות הקיימות שלה, תוך דגש על הרחבת פעילות הזרועות הפרטיות של גלוב. במסגרת זאת, גלוב 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 0.1-0.6 מיליארדי ש"ח בישראל, ובין 0.2-0.6 מיליון ש"ח בקנדה (באמצעות גזית קנדה והשותפות הקנדית).

במקביל, לאחר בחינת השפעות משבר הקורונה על גלוב, לקראת שנת 2021 החליטה גלוב לפעול לחיזוק מבנה ההון שלה, וזאת, בין היתר, באמצעות מימוש נכסים המוחזקים בידי החברות הבנות הפרטיות ואשר אינם נכסי ליבה (non core) או שגלוב מיצתה את השבחתם, וזאת בהיקף של כ-1 מיליארד ש"ח עד לתום שנת 2021. נכון למועד הדוח, מימשה<sup>25</sup> גלוב וחברות בנות פרטיות שלה נכסים בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח (לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לדוח). הערכותיה של גלוב בדבר מימוש התכנית האסטרטגית כאמור, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלה מבוססות על תוכניות גלוב והנחות של גלוב כפי שהן נכון למועד זה. הערכות אלו אינן ודאיות והן עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן והנהלת גלוב רשאית לסטות מהם או לשנותן, כתלות בגורמים שונים, לרבות תנאים מאקרו-כלכליים שאינם בשליטת גלוב, בהם המשך השפעות מגיפת הקורונה והמלחמה בין רוסיה לאוקראינה, והשפעותיהם של אלו על המצב הכלכלי העולמי.

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

במקביל, דירקטוריון גלוב הנחה את הנהלת גלוב לבחון לפעול להרחבת פעילות גלוב בתחום האנרגיה הסולארית גם לפעילות ייזום (להבדיל מהקמת מערכות בנכסיה שלה).

26.4. בכוונת גלוב לממן את השקעותיה הצפויות, ככל שתמומשנה, מהונה העצמי, מפעילותה השוטפת, מניוסי הון פרטיים ואשראי בנקאי, וכן ממימוש השקעות אחרות שלה, 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 גלוב המפורטות לעיל כפופות לתזרים המזומנים הפנוי שלה 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 ציפיות והערכות אלו אכן תתממשנה, לרבות בקשר עם יכולתה של גלוב 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 וגלוב אינה ניתנת להערכה, בין היתר נוכח היותם אירועים מתגלגלים. כמו כן מובהר כי הנהלת החברה וגלוב תבחן מעת לעת את תוכניותיה ותעדכן אותן בהתאם לשינויים אלו ואחרים. מובהר, כי תוצאות הפעילות של החברה וגלוב, לרבות יעדי ההשקעה שלה, עלולים להיות שונים באופן מהותי מן התוכניות והתוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.

<sup>25</sup> לרבות קבלת הלוואה מובטחת בנכס במנהטן, ניו יורק, בסך של כ-134 מיליון דולר חלק מימושן.

27. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו באור 36 לדוחות הכספיים.

28. מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים

ראו באור 35 לדוחות הכספיים.

29. גורמי סיכון של החברה

29.1 סיכוני מאקרו

29.1.1 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 פרעון ההלוואות ולתזרים המזומנים הנדרשים לפעילותן. יכולת המימון של החברה והחברות המאוחדות שלה עלולה להיות מושפעת משלל סיבות ובכלל זה חוסר זמינות או מחסור במקורות מימון חיצוניים, שינויים בתנאי מימון קיימים, שינויים בתוצאות הפעילות שלהן, שינויים חקיקתיים (לרבות הטלת מגבלות רגולטוריות על היקפי האשראי של הקבוצה, כמפורט בסעיף 23 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 לפרעון הלוואות, וכן היא עלולה לפגוע ביכולת להקצות משאבים לתפעול, פיתוח ורכישת נכסים, ביכולת לחלק דיבידנדים וביכולת הגיוס. בנוסף, לגלוב התחייבויות בשקל צמודות למדד ומכאן קיימת חשיפה לשינויים במדד. החברה וגלוב נוהגות 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 מיידי מכוח הסכם מימון אחד תגרוור אחריה העמדה לפרעון מיידי של אשראים נוספים), עלולות להיות השלכות מהותיות, כגון דרישה לפרעון 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.

29.1.2 שינויים בשערי חליפין – לחברה ולגלוב חשיפה מטבעית של הון העצמי בעיקר לאירו, לדולר ארה"ב, לריאל הברזילאי

ולדולר הקנדי באופן שהתחזקות של המטבעות הזרים ביחס לשקל מגדילה את הון העצמי והיחלשות של שעריהם מקטינה את הון העצמי. השפעות כאמור מתקזזות אל מול עסקאות החלף בסיס הצמדה וריבית מסוג SWAP ו-Forward שהחברה וגלוב מבצעות וכן באופן חלקי אל מול עסקאות Call Options. כמו כן, שינויים בשערי החליפין משפיעים על השווי ההונג של מכשירים פיננסיים נגזרים (בעיקר מסוג SWAP, Forward ו-Call Options), אשר מטרתם להעניק הגנה מפני החשיפה הכלכלית. רווחיות החברה וגלוב עלולה להיות מושפעת באופן מהותי לרעה מהעדר הגנה או הגנה חלקית בפני שינויים בשערי החליפין.

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

29.1.3 שיוניים בשוקי ההון – חלק מנכסי החברה וגלוב מורכב ממניות של CTY, חברה ציבורית המוחזקת על ידי החברה וגלוב ואשר מרביתן משמשות כבטוחות לקווי אשראי של החברה וגלוב, בהתאמה. כמו כן, לחברה וגלוב תיק החזקות בני"ע (כמפורט בסעיף 11.3 לדוח) אשר על כן, שיוניים בשוקי ההון ותנודתיות במחירי המניות עקב שיוניים בתנאי השוק וגורמים נוספים שאינם בשליטת החברה וגלוב, עלולה להשפיע על שווי מניות החברה, גלוב וחברות הקבוצה, ולהשפיע על ביצועי החברה וגלוב ותוצאות פעילותן, אשר עלולים, בין היתר, לחשוף את החברה ואת גלוב למצב של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי האשראי וכן להגביל את יכולתן לגייס הון נוסף. כמו כן, אגרות החוב (סדרה טז) של גלוב מובטחות בשעבוד על מניות ATR שבבעלות גלוב, ובהתקיים ארועים מסויימים ייתכן שגלוב 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 גלוב בני"ע של חברות ציבוריות באופן משמעותי.

29.1.4 תנאים מאקרו כלכליים המשפיעים על אזורי גיאוגרפיים מסוימים – לנכסי קבוצת נורסטאר-גזית 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 קבוצת גלוב הניתנים להשכרה ממוקמים בעיקר בהלסינקי, 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 שישירו באיזורים 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).

29.1.5 סיכונים טבע, מלחמה, 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 גלוב 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 כיסויים ביטוחיים מסוימים בשל סיכונים אלו ואחרים, עלולה להצטמצם וכן עלות הפרמיה בגינם עלולה לעלות, באופן שעלול להביא לצמצום הכיסוי הביטוחי של חברות הקבוצה. בנוסף, חלק מנכסי הקבוצה מצוי באזורים החשופים לסיכונים טבע לשינויי אקלים ולסיכונים אחרים העלולים להשפיע לרעה על שוכרי הקבוצה או מבקרי המתחמים ואשר אינם ניתנים לביטוח או שאינם מכוסים במלואם בפוליסות ביטוח של הקבוצה. זמינותם של כיסויים ביטוחיים מסוימים בשל סיכונים אלו ואחרים, עלולה להצטמצם וכן עלות הפרמיה בגינם עלולה לעלות, באופן שעלול להביא לצמצום הכיסוי הביטוחי של חברות הקבוצה.

29.1.6 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 שלהן. התפרצות מגיפת הקורונה ואי הוודאות באשר לקצב התפשטותה ולהנחיות המדיניות 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 1.2 לדוח הדירקטוריון). להערכת החברה וגלוב, להתארכות המשבר הכלכלי שהולידה מגיפת הקורונה קיימת השפעה שלילית משמעותית מתמשכת ומצטברת על ענף הנדל"ן הקמעונאי ועל פעילות קבוצת גלוב, 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 גלוב, בתזרים המזומנים השוטף, בשיעור התפוסה ובשווי נכסיה, ובנוסף כל אלה עלולים להשפיע על נגישות גלוב לשווקי ההון והחוב. קצב התחסנות האוכלוסיה במדינות השונות, יכולת הטיפול הרפואי בחולי הקורונה וגילוי וריאנטים חדשים של הנגיף הינם משתנים בעלי השפעה מהותית על טיב המגמות שתוארו לעיל ועל קצב התממשות. בנוסף, לכל אלה השפעה גם על פרויקטים של קבוצת גלוב הנמצאים בפיתוח, העלולים שלא להסתיים בעלויות ובלוחות הזמנים הצפויים. נכון למועד דוח זה קימת עדיין אי וודאות ביחס למגפת 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 מסוימים, 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 גלוב הנמצאים בפיתוח עלולים שלא להסתיים בעלויות ובלוחות הזמנים הצפויים. סיכונים אלו ואחרים עלולים כמובן להתממש במקרה של התפרצות מגיפה עולמית אחרת.

29.1.7 השקעה במדינות מתפתחות - חלק מהשקעות קבוצת גלוב הינן בשווקים מתפתחים, בעיקר במרכז ומזרח אירופה וברוסיה (באמצעות ATR) ובברזיל. השקעות קבוצת גלוב בשווקים המתפתחים נתונות לסיכון גבוה ביחס להשקעותיה בשווקי צפון אמריקה וצפון ומערב אירופה, ובכלל זאת חושפות את השקעת גלוב לסיכונים משפטיים, כלכליים ופוליטיים במדינות אלו (לרבות לאור המלחמה בין רוסיה לאוקראינה, כמפורט לעיל).

#### סיכונים ענפיים

29.2 שינויים בהרגלי הצריכה - עיקר נכסי קבוצת גלוב 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 השוכרים, על שטחי המסחר המוקצים לענפי הצריכה והבילוי ועל הכנסות גלוב משוכרים שונים. מגמות אלה משפיעות גם על מנגנוני קביעת דמי השכירות בהסכמי שכירות עתידיים וסך כל השפעותיהם עלול להשפיע לרעה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות. כחלק מהמגמות הבולטות בשנים האחרונות בתחום הרגלי הצריכה, עדות חברות קבוצת גלוב לגידול גובר בהיקפי הרכישות המבוצעות באמצעות האינטרנט ומעריכות כי גידול זה ימשיך, באופן העלול לפגוע בהיקפי המכירות של שוכרים מסוימים ולהשפיע על הביקושים לשטחי מסחר בידי שוכרים 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 קבוצת גלוב המבוססים על היקף המכירות בנכס.

29.2.2 איתנות פיננסית של שוכרים לרבות שוכרי עוגן - הכנסות קבוצת גלוב מושפעות, בין היתר, מן האיתנות הפיננסית של שוכרי הנכסים ובעיקר של שוכרים משמעותיים ובכללם שוכרי עוגן. גורמים שונים כגון שינוי לרעה בתנאים הכלכליים באיזורי הפעילות של קבוצת גלוב, שינוי בהרגלי הקניה של הצרכנים, תחרות מוגברת באיזורי הפעילות של קבוצת גלוב וחזרתו של מיתון כלכלי בשווקי הפעילות של קבוצת גלוב, כמו גם סיכונים התפרצות מחלות, כדוגמת נגיף הקורונה, מלמחות והפרעה בשרשרת האספקה, עלולים לפגוע בפעילותם העסקית ואיתנותם הפיננסית של שוכרי עוגן ושוכרים אחרים של נכסי קבוצת גלוב, אשר מצידם עשויים להביא לאי חידוש הסכמי השכירות, עיכובים באכלוס נכסי הקבוצה, לעיכוב או אי עמידה בתשלום דמי השכירות וכיו"ב וכפועל יוצא מכך להשפיע באופן שלילי על הכנסות הקבוצה. עזיבת דייר עוגן הינה בעלת השלכות על כל המרכז המסחרי בו הוא מצוי ועל כח המשיכה שלו, ולכן גם על הכנסות קבוצת גלוב 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 האוכלוסיה בטווח הארוך.

- 29.2.3 שינויים במדיניות השכירות של רשתות שיווק ושוכרים מהותיים – חלק ניכר מהשוכרים המהותיים של קבוצת גלוב הינם רשתות שיווק. תוצאותיה העסקיות של קבוצת גלוב עלולות להיות מושפעות לרעה משינוי במדיניות רשתות השיווק בקשר עם דרכי ההפעלה של החנויות (כגון גודל החנויות) ואזורי הפעלתן או הרחבת פלטפורמת הסחר המקוונת של רשתות שיווק ושוכרים מהותיים כאמור על חשבון חנויות פיזיות.
- 29.2.4 דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לדיני חברות, ניירות ערך וחוק הריכוזיות – החברה, גלוב וכן חלק מחברות קבוצת גלוב (CTY,ATR) הינן חברות אשר ניירות הערך שלהן נסחרים בבורסות שונות בעולם וכפופות לדיני ניירות הערך הרלבנטיים בכל בורסה (לרבות כללי ממשל תאגידי). עמידה בדרישות אלו כרוכה בעלויות גבוהות לחברה, לגלוב ולחברות הקבוצה האמורות, ובנוסף הפרתם עלולה להטיל על חברות אלו קנסות ואף לחשוף אותן לעבירה פלילית, ועל כן עלולות להשפיע לרעה על קבוצת נורסטאר-גזית. לחברה ולגלוב 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 23 לדוח. במסגרת הוראות החוק הוטל על שר האוצר ונגיד בנק ישראל לקבוע הוראות לעניין מגבלות על אשראי שניתן 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 קבוצת נורסטאר-גזית לגייס אשראי לשם פרעון הלוואות ולתזרים המזומנים הנדרש לפעילותה ולפגוע בתוצאותיה העסקיות של קבוצת נורסטאר-גזית. בנוסף, גלוב נשלטת על ידי החברה; אשר הינה חברה ציבורית וככזו נחשבת כחברת שכבה שניה. משכך, גלוב מנועה מלשלט בחברות ציבוריות ישראליות אחרות, באופן שעלול למנוע מגלוב ניצול הזדמנויות עסקיות.
- 29.2.5 דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לשמירה על איכות הסביבה ורישוי עסקים – חברות קבוצת גלוב, 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 קבוצת גלוב 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 קבוצת גלוב 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 23 לעיל.
- 29.2.6 פעילות בתחום חידוש ופיתוח נכסים – קבוצת גלוב 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 קבוצת גלוב בקשר לפיתוח אחד או יותר מהנכסים, תתגשמה. התחייבויותיה של הקבוצה בקשר לפיתוח נכסים, כפופות לסיכונים אשר בדרך כלל כרוכים בפעילות שכזו וכוללים בין היתר: עיכובים בבנייה וחריגה מתקציב ההוצאות ובלוחות זמנים (או אי-השלמת הבנייה כלל) ועלויות הנובעות מכך; חריגה מעלויות מתוכננות לרבות בהיבט חומרי הגלם, כוח אדם, מימון (לרבות גידול בשיעורי הריבית), עיכובים ועלויות הקשורים לאישורים רגולטוריים ועלויות אחרות; פגעי טבע ואקלים באתרי הפיתוח; קשיים הכרוכים בתנאי הקרקע; סיכונים טכניים הקשורים בתוכניות הבנייה, פעילות הבנייה והיבטי איכות הסביבה; ליקויי בנייה (לרבות כתוצאה משימוש בשיטות בנייה, חומרי גלם או מוצרים פגומים הנרכשים על ידי החברה מצדדים שלישיים); אי מציאת דיירים מתאימים או אי אכלוס הנכס על ידי הדייר המתוכנן לאכלסו על פי הסכמי שכירות מוקדמים או מציאת דיירים בשכר דירה נמוך מהמתוכנן; אכלוס הנכס בדמי שכירות נמוכים מהמתוכנן, ועוד. חוסר יכולת להשלים את הפיתוח או פיתוח מחדש של הנכסים, או להשלימם במועד, בשל הסיבות המפורטות לעיל או מסיבות אחרות, עלולה להשפיע לרעה על עסקי החברה וגלוב, מצבן הפיננסי ועל תוצאות פעילותן. כמו כן, לאור מגיפת הקורונה באזורים מסוימים ובתקופות מסוימות קיים מחסור בכוח אדם ובחומרי גלם, באופן העלול להשפיע על עלויות הפיתוח.

- 29.2.7 סיכונים הקשורים בניהול נכסי קבוצת גלוב – קבוצת גלוב חשופה לסיכונים הכרוכים במתן שירותי ניהול לשוכרי נכסיה, לרבות אחריות לנזקים לצדדים שלישיים. במקרה בו קבוצת גלוב 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 קבוצת גלוב מידי צדדים שלישיים, עלולה איכות השירותים המוענקים על ידי צדדים שלישיים כאמור (כמו גם יכולת קבוצת גלוב לאתר ולהתקשר עם צדדים שלישיים בעלי יכולות) להשפיע באופן מהותי על יחסי קבוצת גלוב עם שוכריה וכן על תשואת הקבוצה מהשקעותיה.
- 29.2.8 סביבה תחרותית – קבוצת גלוב חשופה לתחרות משמעותית ברכישת נכסים או בנית נכסים חדשים על ידי מתחרים. הגברת התחרותיות ברכישת נכסים ובהתקשרות עם דיירים עלולה להפחית את כמות הנכסים הפנויים לרכישה, להעלות את מחירי הנכסים המיועדים לרכישה, להפחית את היכולת למשוך שוכרים ואת דמי השכירות, להפחית את שיעורי התפוסה, להגדיל את עלויות התפעול ולפגוע בתשואה המתקבלת מנכסי קבוצת גלוב. כמו כן, למתחרי קבוצת גלוב עלולים להיות יתרונות כתוצאה, בין היתר, מעלות אשראי נמוכה יותר, תפעול יעיל יותר ועמידות גבוהה יותר לסיכון (לתיאור התחרות בתחומי פעילות קבוצת גלוב ראו סעיף 14 לעיל).
- 29.2.9 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.
- 29.2.10 סיכונים הנובעים מהשפעת גורמים חיצוניים על ערך נכסי קבוצת גלוב ועל פעילותה – קבוצת גלוב 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 קבוצת גלוב, לרבות תנאי השוק בכללו ובכלל זה שוקי הנדל"ן, הנדל"ן המסחרי בכלל והנדל"ן בתחומי פעילותה של קבוצת גלוב בפרט, העדר נזילות 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 קבוצת גלוב להשכיר, ולנשיאה בעלויות לא מתוכננות בגין פעולות תיווך ואיתור שוכרים חדשים.
- 29.2.11 היעדר נזילות ההשקעה בנדל"ן – השקעה בנדל"ן הינה, בדרך כלל, השקעה שאינה נזילה לעומת השקעה בניירות ערך. העדר הנזילות עלול לגרום לגלוב למכור נכסי מקרקעין בתגובה לשינויים בכלכלה, בשוק הנדל"ן או בשל תנאים אחרים, שלא במועד או במחיר הרצוי. בנוסף, לכמה מדיירי העוגן בנכסי קבוצת גלוב יש זכות סירוב ראשונה או זכות הצעה ראשונה לרכישת הנכסים, באופן שעלול להקשות על מכירת הנכסים בתגובה לשינוי בתנאי השוק.
- 29.3 סיכונים מיוחדים לחברה
- 29.3.1 שינוי בנטל המס בקשר עם פעילות החברות המאוחדות של החברה – קבוצת נורסטאר-גזית חשופה לשינויים אפשריים בנטל המס בקשר עם פעילותן של החברה וגלוב ושל חברות מאוחדות שלהן, לרבות בשל שינויים בדיני המס החלים באזורי פעילותן של חברות הקבוצה או בשל אי התממשות הנחות של החברה ושל גלוב לגבי הטיפול המיסויי החל על הכנסות קבוצת נורסטאר-גזית.
- 29.3.2 תלות בהנהלה – לחברה ולגלוב קיימת תלות בהמשך פעילותן של סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה וגלוב, מר חיים כצמן. כמו כן, לחברה ולחברות הבנות יש מספר מנהלים בעלי מוניטין רב בתחומים החשובים, מעת לעת, להצעות תעסוקה מצד מתחרים של החברה.

- 29.3.3 השליטה בחברה - בעל השליטה בחברה ובגלוב, מר חיים כצמן (לפרטים אודות מבנה השליטה בחברה ראו תקנה 21 א לפרק ד' לדוח התקופתי), היכולת לכוון את פעילות החברה. יחד עם זאת, בהתאם להוראות חוק החברות, יכולתו לפעול כבעל שליטה מוגבלת, הן לאור חובותיו כלפי החברה וגלוב וכלפי בעלי מניות המיעוט וכן לאור הצורך בקבלת הסכמת בעלי מניות המיעוט בנושאים מסוימים אשר לבעלי השליטה עניין אישי בהם, הכל כקבוע בהוראות הדין. בנוסף, חלק ממניות גלוב אשר בבעלות החברה, משועבדות לרוב לגופים המממנים את פעילותה. הפרת הוראות הסכמי המימון האמורים על ידי החברה באופן שיעניק למלווים זכות לממש את השעבודים על מניות גלוב, עלולה להשפיע לרעה על משקיעי החברה, לרבות במקרה בו המלווים יבקשו למכור את מניות גלוב. כמו כן, בחלק מהסכמי המימון של החברה ושל גלוב, לרבות אגרות החוב הסחירות שלהן, שינוי שליטה (כהגדרתו בהסכמים אלו) עלול להוות עילה לפרעון מיידי של האשראי הרלבנטי.
- לאור האמור, השליטה בחברה עלולה להרתיע צדדים שלישיים מלנסות להשתלט על החברה, באופן שעלול להשפיע על מחיר המניה של החברה.
- 29.3.4 כניסה לתחומי ולאזורי פעילות חדשים - כניסת קבוצת גלוב לתחומי ולאזורי פעילות חדשים, בהם לקבוצת נורסטאר-גזית 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 בקבוצת נורסטאר-גזית. 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 שוברים, גיוס צוות הניהול המתאים ורכישת נכסים בכמות מספקת שתייצר הכנסות שתפצנה על הוצאות ההקמה וההנהלה. בין היתר, כניסתה של גלוב לתחום הדיור להשכרה טומנת בחובה סיכונים הכרוכים בפיתוח ותפעול הנכסים וניהולם.
- 29.3.5 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 מתאימים לרכישה, זמינותו של מימון בתנאים טובים לצורך רכישת, פיתוח ופיתוח מחדש של הנכסים הנרכשים, וכן הינו כרוך בהטמעת העסקים, המערכות וכוח אדם, ועלול לגזול משאבי ניהול ולהסיטם מהניהול השוטף, וכן עלול לחשוף את החברה והחברות המאוחדות שלה לסיכונים משפטיים ורגולטורים בגין הנכסים הנרכשים.
- 29.3.6 מבנה ההחזקות בקבוצת גלוב - בין היתר, גלוב פועלת 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 החובה שלה מוחזקות על ידי הציבור ונסחרות בבורסה של לוקסמבורג. בתאגיד מדווח חברות אלו כפופות למגבלות משפטיות ורגולטוריות המקובלות לחברות ציבוריות, החברה, על אף היותה בעלת שליטה בגלוב, וכן גלוב על אף היותה בעלת השליטה ב-CTY, עלולה להיות במצב בו הן אינן יכולות 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 וגלוב לנקוט בדרכי פעולה מסוימת ובכלל זה להגדיל את שיעור החזקותיהן בחברה האמורה, לאחד פעילויות דומות, לייצר סינרגיות אשר יכולותיה קיימת בין חברות שונות או לארגן מחדש את מבנה הקבוצה. כמו כן, ייתכן והחברה וגלוב לא תוכל לקבוע את מועד והיקף הדיבידנד המשולם על ידי חלק מהחברות המאוחדות שלה, באופן העלול לפגוע בתזרים המזומנים של החברה וגלוב וביכולתן לשרת את החוב שלהן. בנוסף, קבוצת גלוב חשופה לסיכונים הכרוכים בבעלות משותפת בנכסים עם צדדים שלישיים, לרבות הצורך בקבלת הסכמת שותפי קבוצת גלוב בנכסים כאמור לשם קבלת החלטות, והאפשרות לחילוקי דעות בין הקבוצה לבין שותפיה כאמור, וכן סיכונים הנובעים מהפיכתם של השותפים לחדלי פרעון, 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 וגלוב בחברות הבנות עלולים לגרום לשינוי בהצגת ההשקעה בחברות הבנות בדוחות הכספיים של החברה ושל גלוב וכן להשפיע על תפיסת

המשקיעים את החברה ואת גלוב. בנוסף, על מנת לעמוד בחובת הדיווח של החברה ושל גלוב כחברה ציבורית, הן נסמכות על מידע אותו הן מקבלות מהחברות המאוחדות. החברה וגלוב מאמינות כי הן מקבלות מהחברות הבנות את המידע המהותי הנדרש להן. כמו כן, CTY רשומה למסחר בבורסה של הלסינקי, פינלנד (OMX) וכפופה לחובות דיווח לא אחידות, על כן ייתכן כי החברה וגלוב לא תוכלנה להציג מידע מסוים באופן בו מציגות אותו חברות נדל"ן אחרות באיזורים מסוימים.

29.3.7 הליכים משפטיים - כנגד חברות קבוצת נורסטאר-גזית מתנהלים מספר הליכים משפטיים במהלך העסקים הרגיל שלהן, לרבות הליכים מול רשויות המס, הליכים משפטיים שהוגשו כנגד גלוב בקשר עם השקעתה בקבוצת לוזון, הליכים משפטיים בקשר עם ATR וכן בקשה למינוי נאמן לחברה מכוח הוראות חוק הריכוזיות, כמפורט בבאור 25 לדוחות הכספיים. ככל שהליכים כאמור בבאור 25 לדוחות הכספיים (או איזה מהם) יוכרעו כנגד הקבוצה, עלול להיות לדבר השפעה לרעה על תוצאות פעילות החברה.

29.3.8 סיכוני סייבר ואבטחת מידע - חדירה, הפרעה, פגיעה או קריסה של תשתיות המחשוב ומערכות המידע של הקבוצה, בידי גורם עוין פנימי או חיצוני למערכות המחשוב של הקבוצה, עלולה להשפיע לרעה על פעילותה ועסקיה, לרבות על פעילותה השוטפת, גניבת מידע עסקי ופרטי או פגיעה בו, נזק מוניטין, זליגת מידע מתוך מערכות הקבוצה או ממערכות ספקי שירות חיצוניים התומכים בפעילות הקבוצה, פגיעה ביכולת הגילוי והדיווח הכספי של הקבוצה, בפעילות הגביה והתפעול השוטף של הנכסים וכו'. המידע במערכות המידע של הקבוצה, לרבות מידע אודות עסקאות, מידע פרטי, מידע כספי ומידע אחר בקשר עם פעילות הקבוצה ונכסיה, עשוי להיות חשוף לסיכוני סייבר ואבטחת מידע משמעותיים. להערכת הקבוצה, מערכות המידע של הקבוצה היו וצפויות להמשיך להיות היעד למתקפות מצד תוכנות זדוניות ומתקפות סייבר אחרות, 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 וגלוב גיבוי של מרבית המידע שלה, במטרה להפחית את הפגיעה האפשרית ממתקפות סייבר על מערכותיה ולהגביר את יכולת התאוששות מאסון. כמו כן, גלוב 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 הקבוצה 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 למערכתיה 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 ובמינום פגיעה עסקית.

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

| גורם סיכון                                                            | השפעה גדולה | השפעה בינונית | השפעה קטנה |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|------------|
| סיכונים מקרו                                                          |             |               |            |
| מימון                                                                 | +           |               |            |
| שינויים בשערי חליפין                                                  | +           |               |            |
| שינויים בשווקי ההון                                                   | +           |               |            |
| תנאים כלכליים המשפיעים על אזורים גאוגרפיים                            |             | +             |            |
| סיכוני טבע, מלחמה, טרור וסיכונים שאינם מבוססים                        | +           |               |            |
| מגיפות                                                                | +           |               |            |
| השקעה במדינות מתפתחות                                                 |             | +             |            |
| סיכונים ענפיים                                                        |             |               |            |
| 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                                            |             | +             |            |
| סיכונים מיוחדים לחברה                                                 |             |               |            |
| 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

| <u>עמוד</u> |                                                                                     |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 73          | החברה ופעילותה                                                                      |
| 78          | מידע נוסף אודות נכסי גלוב והתחייבויותיה                                             |
| 83          | יתרות כספיות של החברה                                                               |
| 84          | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעילותו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו |
| 96          | דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם                                           |
| 98          | היבטי ממשל תאגידי                                                                   |
| 102         | גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד                                              |
| 103         | פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות ע"י הציבור                               |
| 107         | נספחים                                                                              |

## נורסטאר החזקות אינק.

## דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

דירקטוריון נורסטאר החזקות אינק. (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 הינה חברת החזקות פנמית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "TASE" או "בורסת ת"א"). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים החברה מחזיקה באמצעות חברה בבעלותה המלאה כ- 51.0% מהון המניות של גזית-גלוב בע"מ (להלן: "גלוב"), אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה ת"א. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת הזדמנויות כניסה לתחומים אחרים, בכפוף להתחייבותה לאי תחרות מול גלוב. ליום 31 בדצמבר 2021 החזיקה החברה באמצעות חברה בבעלותה המלאה, בכ- 83.9 מיליון מניות גלוב (כ- 55.3%), אשר ערכן בספרים הסתכם בכ- 2,916 מיליון ש"ח. התחייבויות החברה, נטו, לתאריך הדיווח הסתכמו בכ- 2,137 מיליון ש"ח.

בשל שיעור החזקתה בגלוב מאחדת החברה בדוחותיה הכספיים את פעילות גלוב. החברה והחברות המאוחדות שלה ייקראו להלן יחדיו: "הקבוצה".

גלוב, במישרין ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה<sup>1</sup>, (להלן יחדיו: "קבוצת גלוב") עוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון, מרכז ומזרח אירופה תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. בנוסף, בוחנת קבוצת גלוב הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באיזורי פעילותה וגם באיזורים נוספים. האסטרטגיה של קבוצת גלוב 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 קבוצת גלוב למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או נכסים שבהם, להערכת הקבוצה, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או באיזורים שגלוב 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.

פעילות גלוב מתבצעת כיום בעיקר באמצעות חברות פרטיות בבעלותה המלאה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר בהן מתווה גלוב את האסטרטגיה, אחראית על מימון פעילותן וכן מפקחת על אופן ניהולן. הפעילות מתבצעת באמצעות גלוב<sup>2</sup> (פעילות גלוב 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 Triplle.

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

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

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

3 לפרטים בדבר רכישת בעלי מניות המיעוט של ATR והפיכתה לחברה פרטית, בחודש פברואר 2022, ראה באור 5'ד8 לדוחות הכספיים.

בהתאם לאסטרטגיה זאת, ביום 18 בפברואר 2022 התמזגה חברה בת בבעלותה המלאה של גלוב (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), עם ATR על פיו רכשה חברת הבת את כל מניות ATR שאינן בידי גלוב, 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'ד8 לדוחות הכספיים.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח הגדילה הקבוצה את היקף פעילותה בתחום הדיור להשכרה לטווח ארוך. במסגרת זאת, רכשה הקבוצה בניין למגורים בבריקל, 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 גלוב 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.

#### נכסי קבוצת גלוב ליום 31 בדצמבר 2021

| יתרת נדל"ן<br>להשקעה ונדל"ן<br>להשקעה בפיתוח |  | שטח בנוי<br>להשכרה (אלפי<br>מ"ר) |  | נכסים<br>אחרים | נכסים<br>בפיתוח | נכסים מניבים | שיעור<br>החזקה | מדינות פעילות                                |                  |
|----------------------------------------------|--|----------------------------------|--|----------------|-----------------|--------------|----------------|----------------------------------------------|------------------|
| בספרי החברה<br>(מיליוני ש"ח)                 |  |                                  |  |                |                 |              |                | פינלנד, נורבגיה,<br>שבדיה, אסטוניה<br>ודנמרק | CTY              |
| 15,277                                       |  | 1,121                            |  | -              | 1               | 37           | 52.1%          |                                              |                  |
|                                              |  |                                  |  |                |                 |              |                | פולין, צ'כיה,<br>סלובקיה ורוסיה              | ATR              |
| 9,097                                        |  | 780                              |  | -              | -               | 25           | 74.8%          |                                              |                  |
|                                              |  |                                  |  |                |                 |              |                | ברזיל (סאו<br>פאולו)                         | Gazit Brasil     |
| 2,258                                        |  | 179                              |  | 1              | -               | 7            | 100.0%         |                                              |                  |
|                                              |  |                                  |  |                |                 |              |                | ישראל                                        | ג'י ישראל        |
| 4,279                                        |  | 160                              |  | -              | -               | 13           | 100.0%         |                                              |                  |
|                                              |  |                                  |  |                |                 |              |                | בולגריה<br>ומקדוניה                          | Gazit Horizons   |
| 91                                           |  | 6                                |  | -              | -               | 1            | 100.0%         |                                              |                  |
|                                              |  |                                  |  |                |                 |              |                | ארה"ב                                        | גזית קנדה        |
| 2,070                                        |  | 65                               |  | 1              | 3               | 10           | 100.0%         |                                              |                  |
|                                              |  |                                  |  |                |                 |              |                | קנדה                                         | סה"כ בספרי החברה |
| 196                                          |  | 18                               |  | -              | -               | 1            | 100.0%         |                                              |                  |
| 33,268                                       |  | 2,329                            |  | 2              | 4               | 94           |                |                                              |                  |
|                                              |  |                                  |  |                |                 |              |                | נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)             |                  |
| 2,024                                        |  | 109                              |  | -              | -               | 8            |                |                                              |                  |
|                                              |  |                                  |  |                |                 |              |                | סה"כ                                         |                  |
| 35,292                                       |  | 2,438                            |  | 2              | 4               | 102          |                |                                              |                  |

#### 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 האוכלוסייה. 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 האוכלוסייה בטריות 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 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 גלוב, 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 גלוב, 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 הון 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 4.7 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 הקבוצה המסחריים, ירידה בכמות המבקרים בנכסים, ירידה בהיקף הצריכה וכן פגיעה בחוסנם הכלכלי של השוכרים (לטווח הקצר ולטווח הארוך) אשר עלולים להוביל לירידה בהכנסות הקבוצה, 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 הקבוצה. 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 הקבוצה, 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 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 הקבוצה) 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 הקבוצה להעריך את השפעתו על הקבוצה ועל פעילותה ברוסיה. יחד עם זאת, להערכת הקבוצה, 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 הקבוצה 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. דגשים לשנת 2021 (להלן: "תקופת הדוח")

- הרווח המיוחס לבעלי המניות של החברה בשנת 2021 הסתכם בכ- 354 מיליון ש"ח, כ- 10.86 ש"ח למניה בדילול מלא, לעומת הפסד של כ- 474 מיליון ש"ח, כ- 16.99 ש"ח למניה בדילול מלא, בשנת 2020.
- ליום 31 בדצמבר 2021 לקבוצה יתרות נזילות וקווי אשראי<sup>1</sup> לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ- 8.4 מיליארד ש"ח מתוכם כ- 0.5 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה. ראה גם סעיף 4.7 להלן.
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בשנת 2021 הסתכם בכ- 396 מיליון ש"ח לעומת כ- 300 מיליון ש"ח בשנת 2020.
- בתקופת הדוח גייסו חברות הקבוצה אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות בסך כולל של כ- 3.7 מיליארד ש"ח וכ- 2.7 מיליארד ש"ח, בהתאמה.
- יחס החוב נטו לסך המאזן<sup>2</sup> הסתכם ליום 31 בדצמבר 2021 בכ- 55.2%, לעומת כ- 61.0% ליום 31 בדצמבר 2020.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם לכ- 2,137 מיליון ש"ח (כ- 65.6 ש"ח למניה) לעומת כ- 2,236 מיליון ש"ח (כ- 68.6 ש"ח למניה) ליום 31 בדצמבר 2020.
- השווי הנכסי של החברה למניה EPRA NAV<sup>3</sup> הסתכם ליום 31 בדצמבר 2021 בכ- 82.9 ש"ח למניה לעומת כ- 83.8 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2020. ה- EPRA NNNAV<sup>3</sup> למניה הסתכם ליום 31 בדצמבר 2021 בכ- 40.7 ש"ח למניה לעומת כ- 70.7 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2020.
- 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- 114 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 ועל ה- NOI כתוצאה מתרגום המט"ח בשערים גבוהים יותר לשקלים. מנגד נרשמת השפעה שלילית על הרווח הנקי של החברה עקב הפסד משערוך של מכשירי ההגנה (הנגזרים הפיננסים) הבא לידי ביטוי בדוח הרווח או הפסד דרך נידול הוצאות המימון.
  - לירידה בשערי החליפין הללו אל מול הש"ח השפעה שלילית על הנכסים, ההון העצמי של החברה ועל ה- NOI והשפעה חיובית על הרווח הנקי של החברה עקב שערוך חיובי של מכשירי ההגנה הבאה לידי ביטוי בדוח רווח או הפסד דרך קיטון הוצאות המימון.

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

- הרווח המיוחס לבעלי המניות של החברה ברבעון הסתכם בכ- 187 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ- 86 מיליון ש"ח, ברבעון המקביל אשתקד.
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, הדולר הקנדי, האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ירד ברבעון בכ- 35 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות הגנה).

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

הקצאת אשראי.

<sup>2</sup> לפרטים בדבר יחס החוב נטו לסך מאזן הכולל ריבית שנצברה בנין חוב זה, ראה סעיף 8 להלן.

<sup>3</sup> ראה סעיף 2.4 להלן.

2. מידע נוסף אודות נכסי גלוב והתחייבויותיה

2.1. תמצית החזקות גלוב, ליום 31 בדצמבר 2021:

| שם החברה<br>המוחזקת/איזור | סוג נייר<br>הערך/נכסים | כמות<br>(במליונים) | שיעור החזקה<br>(%) | ערך בספרים<br>(מליון ש"ח) <sup>1</sup> | שווי שוק ליום<br>31/12/2021 (מליון 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                                  | -                                       |
| ארה"ב                     | נכסים מניבים וקרקעות   | -                  | -                  | 2,336                                  | -                                       |
| קנדה                      | נכסים מניבים           | -                  | -                  | 241                                    | -                                       |
| אירופה                    | נכסים מניבים וקרקעות   | -                  | -                  | 91                                     | -                                       |
| סך הכל נכסים              |                        | -                  | -                  | 16,455                                 | -                                       |

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

|        |                                                 |
|--------|-------------------------------------------------|
| 8,293  | אגרות חוב                                       |
| 4,785  | התחייבויות למוסדות פיננסיים                     |
| 13,078 | סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים (*) |
| 424    | התחייבויות כספיות אחרות                         |
| 13,502 | סה"כ התחייבויות כספיות                          |
| 2,879  | בניכוי נכסים כספיים <sup>3</sup>                |
| 220    | בניכוי השקעות אחרות <sup>4</sup>                |
| 10,403 | התחייבויות כספיות, נטו <sup>5</sup>             |

(\*) להלן טבלת מועדי הפרעון של אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים (במליוני 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 גלוב עם ולטר ATR, לאחר המיזוג גלוב 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 השקעה ביחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות והשקעות אחרות.

5 לא כולל בעיקר עתודה למסים נדחים בסך של כ- 541 מיליון ש"ח בנין 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. FFO (EPRA Earnings) של גלוב:

כמקובל בארה"ב ובמדינות אירופה, גלוב 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 European Public Real Estate Association ("EPRA") 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.

גלוב סבורה כי מדד ה-Economic Adjusted EPRA Earnings משקף באופן נאות את תוצאותיה התפעוליות של גלוב, היות שהוא מאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של גלוב 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-Adjusted EPRA Earnings אינם מייצגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבידי גלוב ואת יכולתה לחלקם ואינם מחליפים את הרווח הנקי (הפסד) המדווח. כן מובהר, כי מדדים אלה אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה וגלוב.

להלן חישוב ה- FFO הכלכלי וה- FFO הכלכלי למניה של גלוב המוחשבים על פי הנחיות ה- EPRA וטיטות תקנות נדל"ן להשקעה לתקופות האמורות:

| ל- 3 חודשים                     |         | לשנה שהסתיימה  |         |         | רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של גלוב בתקופה התאמות:                 |
|---------------------------------|---------|----------------|---------|---------|----------------------------------------------------------------------------|
| שהסתיימו ביום 31 בדצמבר         |         | ביום 31 בדצמבר |         |         |                                                                            |
| 2020                            | 2021    | 2019           | 2020    | 2021    |                                                                            |
| מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה) |         |                |         |         |                                                                            |
| (163)                           | 320     | 655            | (653)   | 646     |                                                                            |
|                                 |         |                |         |         |                                                                            |
| 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            | -       | -       | הפסד (רווח) ממימוש חברות מוחזקות                                           |
| (7)                             | 431     | 408            | (119)   | 629     | מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים                                   |
| 17                              | 2       | 1              | 21      | 4       | עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד                                          |
| 4                               | 14      | 236            | 35      | 39      | הפסד מפדיון מוקדם של התחייבויות נושאות ריבית ונגזרים פיננסיים              |
| (214)                           | 100     | (279)          | (567)   | 83      | חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל                             |
| 106                             | 54      | 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 גלוב ב- FFO הכלכלי ב FCR                                               |
| 3                               | 17      | 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                            | 0.64    | 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                          |
| 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> |

- 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).
- ממוצע משוקלל לתקופה.

2.3. להלן מידע נוסף בדבר חלקה של גלוב 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 קבוצת גלוב, אשר עשוי לשמש ככלי עזר לניתוח שווי נכסי קבוצת גלוב בהתבסס על התוצאות הכספיות של גלוב בתקופת הדוח. מודגש כי אין במידע זה משום הערכה של גלוב את שווייה הנוכחי או העתידי או את שווי מניותיה.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |       | ל- 3 חודשים<br>שהסתיימו ביום 31<br>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 גלוב ב-NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת |
| 1,090                           | 1,101 | 244                                       | 270   | NOI לתקופה - חלקה היחסי של קבוצת גלוב <sup>1</sup>       |
| 1,090                           | 1,101 | 1,976                                     | 1,080 | NOI לשנה - חלקה היחסי של קבוצת גלוב <sup>1</sup>         |

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

| 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   |        |        | הון עצמי למניה |        |                                                       |
|                                                                       | ליום 31     |        |        | ליום 31 בדצמבר |        |                                                       |
|                                                                       | בדצמבר 2021 |        |        | 2021           |        |                                                       |
| 16,604                                                                | 17,158      | 17,268 | 17,988 | 18,737         | 18,770 | שווי נכסים מניבים<br>(במיליוני ש"ח)*                  |
| 20.9                                                                  | 24.6        | 25.3   | 30.0   | 35.0           | 35.2   | מחיר מניית גלוב<br>הנגזר מה- Cap Rate<br>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 ההון בספרי גלוב (בדרך של איחוד יחסי) ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכמו בכ- 3,440 מיליון ש"ח.

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

## 2.4. שווי נכסי נקי (EPRA NAV ו-EPRA NNNAV)

כמקובל במדינות אירופה, בהן פועלת קבוצת גלוב, ובדומה לנייר עמדה שפורסם על ידי ה-EPRA, אשר מטרתו הגברת השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על-ידי חברות נדל"ן, מפרסמות החברה וגלוב את נתוני השווי הנכסי הנקי (EPRA NAV), שהינו מדד המשקף את השווי הנכסי הנקי של החברה וגלוב המשתקף ממאזני החברות ובהתאמות מסוימות כגון נטרול מסים נדחים בגין שיערוך 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 שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי ההוגן ולשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים מהסוג האמור לעיל.

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

להלן חישוב ה-EPRA NAV וה-EPRA NNNAV :

| ליום 31 בדצמבר |        |                                                                                        |
|----------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020           | 2021   |                                                                                        |
| מיליוני ש"ח    |        |                                                                                        |
|                |        | EPRA NAV                                                                               |
| 2,236          | 2,137  | הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים                                        |
|                |        | נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) <sup>1</sup> |
| 492            | 721    | התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו <sup>2</sup>                              |
| 3              | (134)  | שווי נכסי נקי – EPRA NAV                                                               |
| 2,731          | 2,724  | EPRA NAV למניה (בש"ח)                                                                  |
| 83.8           | 82.9   | EPRA NNNAV                                                                             |
|                |        | EPRA NAV                                                                               |
| 2,731          | 2,724  | התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשוויון ההוגן                                            |
| 67             | (798)  | התאמות אחרות לעתודה למסים נדחים                                                        |
| (492)          | (721)  | התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו                                           |
| (3)            | 134    | שווי נכסי נקי "מתואם" – EPRA NNNAV                                                     |
| 2,303          | 1,339  | EPRA NNNAV למניה (בש"ח)                                                                |
| 70.7           | 40.7   | מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים) <sup>3</sup>                       |
| 32,588         | 32,863 |                                                                                        |

1 בניכוי מונוטין שנוצר כנגד עתודה למס בצירוף עסקים.

2 הסכום מייצג את השווי ההוגן בניכוי השווי הפנימי (Intrinsic Value) של עסקאות גידור מטבע.

3 מהווה את מספר המניות המדולל (באלפים).

להלן חישוב ה- EPRA NAV וה- EPRA NNNAV של גלוב:

| ליום 31 בדצמבר |         |                                                                                       |
|----------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020           | 2021    |                                                                                       |
| מליוני ש"ח     |         |                                                                                       |
| 5,562          | 5,307   | EPRA NAV                                                                              |
| 891            | 1,306   | הון עצמי מיוחס לבעלי מניות של גלוב בדוחות הכספיים                                     |
| 7              | (207)   | נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) <sup>1</sup> |
| 6,460          | 6,406   | התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו <sup>2</sup>                             |
| 42.5           | 42.0    | שווי נכסי נקי – EPRA NAV                                                              |
| 6,460          | 6,406   | EPRA NAV למניה (בש"ח)                                                                 |
| 75             | (1,355) | EPRA NNNAV                                                                            |
| (891)          | (1,306) | EPRA NAV                                                                              |
| (7)            | 207     | התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשוויין ההוגן                                           |
| 5,637          | 3,952   | התאמות אחרות לעתודה למסים נדחים                                                       |
| 37.1           | 25.9    | התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו                                          |
| 151,900        | 152,508 | שווי נכסי נקי "מתואם" – EPRA NNNAV                                                    |
|                |         | EPRA NNNAV למניה (בש"ח)                                                               |
|                |         | מספר המניות המונפקות של גלוב ששימש בחישוב (באלפים) <sup>3</sup>                       |
|                |         | 1 בניכוי מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס בצירוף עסקים.                                   |
|                |         | 2 הסכום מייצג את השווי ההוגן בניכוי הפנימי (Intrinsic Value) של עסקאות גידור מטבע.    |
|                |         | 3 מהווה את מספר המניות המדולל (באלפים).                                               |

2.1. להלן היתרות הכספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה) ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח):

|       |                                                         |
|-------|---------------------------------------------------------|
| 947   | אגרות חוב                                               |
| 42    | התחייבויות למוסדות פיננסיים                             |
| 989   | סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים *           |
| 51    | התחייבויות כספיות אחרות                                 |
| 1,040 | סה"כ התחייבויות כספיות                                  |
| 261   | בניכוי נכסים כספיים                                     |
| 779   | התחייבויות כספיות נטו                                   |
|       | (* להלן טבלת מועדי הפרעון של אגרות החוב (במיליוני ש"ח)) |

| שנה  | אגרות חוב | מוסדות פיננסיים | סה"כ | %   |
|------|-----------|-----------------|------|-----|
| 2022 | 141       | -               | 141  | 14  |
| 2023 | 224       | 28              | 252  | 25  |
| 2024 | 224       | 14              | 238  | 25  |
| 2025 | 170       | -               | 170  | 17  |
| 2026 | 170       | -               | 170  | 17  |
| 2027 | 9         | -               | 9    | 1   |
| 2028 | 9         | -               | 9    | 1   |
| סה"כ | 947       | 42              | 989  | 100 |

4.

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

4.1.

השקעה בגלוב

חלקה של חברה בבעלותה המלאה של החברה בסך הדיבידנד שחילקה גלוב בשנת 2021 הינו כ-101 מיליון ש"ח, לעומת כ-147 מיליון ש"ח בשנת 2020. הקיטון בהכנסות מדיבידנדים, כאמור לעיל, נובע מקיטון בדיבידנד למניה שחילקה גלוב וכן ממכירת מניות גלוב לגלוב במסגרת הצעת רכש של גלוב בשנת 2020.

4.2.

פעילות מקרקעין בקבוצת גלוב - כלליא. 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.
- גלוב 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 גלוב את מכירת הנכס האחרון שהחזיקה בגרמניה בתמורה לכ- 87 מיליון אירו, בדומה לשווי הנכס בספרי החברה ליום ה- 31 בדצמבר, 2020.
- בתקופת הדוח השלימה גלוב 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 גלוב 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 בהמשך שנת 2021 ואילך.

ב. השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה

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

| סוכנות הדירוג | נורסטאר <sup>1</sup> | גזית גלוב <sup>2</sup>    | CTY          | ATR               |
|---------------|----------------------|---------------------------|--------------|-------------------|
| Moody's       | ilA2/ Stable         | ilA1/ Stable <sup>4</sup> | Baa3/ Stable | <sup>4</sup> Baa3 |
| S&P           | ilA-/ Stable         | ilA+/ Stable              | BBB-/ Stable | -                 |
| Fitch         | -                    | -                         | BBB-/ Stable | BB/Stable         |

1. לחברה דירוג מנפיק לזמן קצר של P-1.1 ו- 'ilA-2' על ידי מידרוג ו- S&P Maalot, בהתאמה.

2. לגלוב דירוג מנפיק לזמן קצר של P-1.1 ו- 'ilA-1' על ידי מידרוג ו- S&P Maalot, בהתאמה.

3. אגרות חוב (סדרה טו') של גלוב, המובטחת בשעבוד מדורגת על ידי מידרוג ו- S&P Maalot ברמת דירוג Aa3il ו- ilAA-, בהתאמה.

4. בעקבות השלמת רכישת מניות המיעוט ב-ATR, חברת הדירוג Moody's הכניסה את דירוג ATR למעקב עם השלכות שליליות.

4.3. אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח

- א. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה יב'), על ידי החברה בדרך של הרחבת סדרה בהיקף של כ- 149 מיליון ש"ח, ראה באור 19'1 ג' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר השלמת רכישת מניות המיעוט ב- ATR בדרך של מיזוג, ראה באור 5'8 ד' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר רכישת כ- 20.4 מיליון מניות ATR בהיקף של כ- 55.6 מיליון אירו, על ידי חברה בת בבעלותה המלאה של גלוב, ראה באור 3'8 ד' לדוחות הכספיים.
- ד. 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.
- ה. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי ATR בהיקף של 300 מיליון אירו, ראה באור 2'19 ד' לדוחות הכספיים.
- ו. לפרטים בדבר גיוס חוב היברידי על ידי ATR בהיקף של כ- 350 מיליון אירו, ראה באור 4'8 ד' לדוחות הכספיים.
- ז. לפרטים בדבר רכישת עצמית של אגרות חוב של ATR בהיקף של כ- 78 מיליון אירו, ראה באור 3'19 ד' לדוחות הכספיים.
- ח. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי CTY בהיקף של 350 מיליון אירו, ראה באור 2'19 ה' לדוחות הכספיים.
- ט. לפרטים בדבר גיוס חוב היברידי על ידי CTY בהיקף של כ- 350 מיליון אירו, ראה באור 4'8 ה' לדוחות הכספיים.
- י. לפרטים בדבר רכישת עצמית של אגרות חוב של CTY בהיקף של כ- 95 מיליון אירו, ראה באור 3'19 ה' לדוחות הכספיים.
- יא. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה טז') על ידי גלוב 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- 274 מיליון ש"ח, ראה באורים 1'19 ו- 3'19 ד' לדוחות הכספיים.

4.4. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 15 ביוני 2005, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד. המדיניות כאמור הינה בכפוף לתזרים המזומנים של החברה ולתוצאות הפעילות שלה, ובכפוף להוראות כל דין החל על החברה, בכל מועד חלוקה. המדיניות האמורה כפופה גם להחלטות עתידיות שהחברה תהא רשאית לקבל, לרבות החלטה בדבר קביעת ייעוד אחר לרווחי החברה ו/או החלטה בדבר שינוי או ביטול מדיניות הדיבידנד הנ"ל. בחודש דצמבר 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לשנת 2022 בסך של 0.9 ש"ח למניה אשר שולם בחודש ינואר 2022. תשלומי החלוקה כאמור, בוצעו מתוך פרמיה על מניות. החברה בוחנת מעת לעת את יישום מדיניות הדיבידנד שלה בהתאם לסביבה הכלכלית בה היא פועלת.

4.5. מצב כספינכסים שוטפים

יתרת הנכסים השוטפים ליום 31 בדצמבר 2021 הינה כ- 5.8 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.5 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 התחשבנות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת ההחלף בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה היתרה כאמור בכ- 222 מיליון ש"ח לעומת כ- 370 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:

| <u>מרכז ומזרח</u> |              |              |               |      | <u>צפון אירופה</u> |
|-------------------|--------------|--------------|---------------|------|--------------------|
| <u>ארה"ב</u>      | <u>ברזיל</u> | <u>ישראל</u> | <u>אירופה</u> |      |                    |
| 4.6%              | 7.2%         | 6.4%         | 6.8%          | 5.4% | 31 בדצמבר 2021     |
| 4.6%              | 6.8%         | 6.5%         | 6.8%          | 5.6% | 31 בדצמבר 2020     |

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- 3.3 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. היתרה כוללת בעיקר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך בסכום של כ- 2.1 מיליארד ש"ח בדומה לכ- 2.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.

התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה בכ- 25.3 מיליארד ש"ח לעומת כ- 25.6 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- 2,137 מיליון ש"ח (כ- 65.6 ש"ח למניה), לעומת כ- 2,236 מיליון ש"ח (כ- 68.6 ש"ח למניה) ליום 31 בדצמבר 2020. הקיטון נובע בעיקר מקיטון בסעיף קרנות הון בסך של כ- 401 מיליון ש"ח ומהכרזת ותשלום דיבידנדים בתקופת הדוח בסך של כ- 52 מיליון ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרווח המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ- 354 מיליון ש"ח.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה בכ- 10.6 מיליארד ש"ח לעומת כ- 9.5 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. היתרה כוללת בעיקר את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של גלוב אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם לכ- 55.3% מהונה של גלוב, את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של CTY בשיעור של כ- 52.1% מהונה של CTY וכן את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של ATR בשיעור של כ- 74.8% מהונה של ATR. הגידול ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב היברידיות 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 מהזכויות שאינן מקנות שליטה על ידי חברות הקבוצה בהיקף של כ- 0.5 מיליארד ש"ח ומחלקם של בעלי המניות האחרים בהפסד הכולל של החברות המאוחדות בסך של כ- 0.6 מיליארד ש"ח.

## 4.6. תוצאות הפעילות

א. להלן תוצאות הפעילות לשנים 2019-2021:

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר           |         |         |
|-------------------------------------------|---------|---------|
| 2019                                      | 2020    | 2021    |
| מליוני ש"ח<br>(למעט נתוני רווח נקי למניה) |         |         |
| 2,752                                     | 2,406   | 2,296   |
| 777                                       | 760     | 714     |
| 1,975                                     | 1,646   | 1,582   |
| 164                                       | (1,534) | 621     |
| (366)                                     | (358)   | (350)   |
| 35                                        | 18      | 16      |
| (413)                                     | (36)    | (57)    |
| 37                                        | (78)    | 41      |
| 1,432                                     | (342)   | 1,853   |
| (1,194)                                   | (903)   | (1,065) |
| 1,090                                     | 93      | 943     |
| 1,328                                     | (1,152) | 1,731   |
| 468                                       | (146)   | 695     |
| 860                                       | (1,006) | 1,036   |
| 400                                       | (474)   | 354     |
| 460                                       | (532)   | 682     |
| 860                                       | (1,006) | 1,036   |
| 15.56                                     | (16.96) | 10.86   |
| 15.44                                     | (16.99) | 10.86   |

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות  
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הכנסה תפעולית, נטו

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

רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות מימון  
הכנסות מימוןרווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה  
מסים על הכנסה (הטבת מס)

רווח נקי (הפסד)

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

סה"כ רווח נקי (הפסד) בסיסי

סה"כ רווח נקי (הפסד) מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

להלן דוח על הרווח הכולל לשנים 2019-2021:

| לשנה שהסתיימה ביום |         |       |
|--------------------|---------|-------|
| 31 בדצמבר          |         |       |
| 2019               | 2020    | 2021  |
| מליוני ש"ח         |         |       |
| 860                | (1,006) | 1,036 |

רווח נקי (הפסד)

הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס) (\*):

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד

|      |      |    |
|------|------|----|
| (39) | (74) | 27 |
|------|------|----|

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

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| (2,055) | (1,175) | (1,862) |
| (45)    | (41)    | 57      |
| 73      | -       | -       |

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

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

סה"כ הפסד כולל אחר

|         |         |       |
|---------|---------|-------|
| (1,206) | (2,296) | (742) |
|---------|---------|-------|

סה"כ הפסד כולל

מיוחס ל:

|         |         |       |
|---------|---------|-------|
| (305)   | (1,194) | (126) |
| (901)   | (1,102) | (616) |
| (1,206) | (2,296) | (742) |

בעלי מניות החברה (1)  
זכויות שאינן מקנות שליטה

ב.

ניתוח תוצאות הפעילות לשנת 2021הכנסות 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 המתוארות 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- 350 מיליון ש"ח (כ- 15.2% מסך ההכנסות), לעומת כ- 358 מיליון ש"ח (בשנת 2020 כ- 14.9% מסך ההכנסות).

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- 1,065 מיליון ש"ח לעומת כ- 903 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- 231 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מהפרשי הצמדה למדד בשנת 2020 בסך של כ- 41 מיליון ש"ח.

הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו המורחב הינה כ- 3.37% לעומת כ- 3.52% ליום 31 בדצמבר 2020.

הכנסות מימון

הכנסות המימון בשנת 2021 הסתכמו בכ- 943 מיליון ש"ח לעומת כ- 93 מיליון ש"ח בשנת 2020. הכנסות המימון בשנת 2021 כוללות בעיקר רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 611 מיליון ש"ח לעומת הפסד משערוך בסך של כ- 47 מיליון ש"ח בשנת 2020, הכנסות מרווח ממימוש ושערוך ניירות ערך ומדיבידנד בסך של כ- 284 מיליון ש"ח (בשנת 2020 הכנסות בסך של כ- 41 מיליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ- 43 מיליון ש"ח (בשנת 2020 הכנסות בסך של כ- 36 מיליון ש"ח).

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים בשנת 2021 הסתכמו בכ- 695 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים בסך של כ- 146 מיליון ש"ח בשנת 2020. הוצאות מסים בשנת 2021 כוללות בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 528 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים וכן משינוי מבני בקבוצה ומהפסדים לצרכי מס (בשנת 2020 הכנסות מסים נדחים נטו בסך של כ- 135 מיליון ש"ח הנובעים מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). בשנת 2021 נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 197 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 90 מיליון ש"ח בשנת 2020. כמו כן, בשנת 2021 נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 30 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<br>2021 | רבעון 4<br>2021 | רבעון 3<br>2021 | רבעון 2<br>2021 | רבעון 1<br>2021 | רבעון 4<br>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                      |
|             |                 |                 |                 |                 |                 | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן   |
| 621         | 517             | 137             | (49)            | 16              | (664)           | להשקעה בפיתוח, נטו                      |
| (350)       | (90)            | (87)            | (89)            | (84)            | (111)           | הוצאות הנהלה וכלליות                    |
| 16          | -               | -               | 16              | -               | 6               | הכנסות אחרות                            |
| (57)        | (19)            | (1)             | (14)            | (23)            | (2)             | הוצאות אחרות                            |
|             |                 |                 |                 |                 |                 | חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות |
| 41          | 26              | 8               | 4               | 3               | (18)            | בשיטת השווי המאזני, נטו                 |
| 1,853       | 811             | 480             | 262             | 300             | (417)           | רווח (הפסד) תפעולי                      |
| (1,065)     | (238)           | (300)           | (322)           | (235)           | (203)           | הוצאות מימון                            |
| 943         | 357             | 212             | 158             | 246             | 263             | הכנסות מימון                            |
| 1,731       | 930             | 392             | 98              | 311             | (357)           | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה         |
| 695         | 426             | 131             | 15              | 123             | (55)            | מסים על ההכנסה (הטבת מס)                |
| 1,036       | 504             | 261             | 83              | 188             | (302)           | רווח נקי (הפסד)                         |
|             |                 |                 |                 |                 |                 | מיוחס ל:                                |
| 354         | 187             | 111             | (12)            | 68              | (86)            | בעלי מניות החברה                        |
| 682         | 317             | 150             | 95              | 120             | (216)           | זכויות שאינן מקנות שליטה                |
| 1,036       | 504             | 261             | 83              | 188             | (302)           |                                         |

להלן הרווח הכולל לשנת 2021 על בסיס רבעוני

| שנת<br>2021                                                                                 | רבעון 4<br>2021 | רבעון 3<br>2021 | רבעון 2<br>2021 | רבעון 1<br>2021 | רבעון 4<br>2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| מיליוני ש"ח                                                                                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| 1,036                                                                                       | 504             | 261             | 83              | 188             | (302)           |
| רווח נקי (הפסד)                                                                             |                 |                 |                 |                 |                 |
| רווח (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                            |                 |                 |                 |                 |                 |
| 27                                                                                          | 8               | 7               | 3               | 9               | 1               |
| <u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>                                        |                 |                 |                 |                 |                 |
| התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים |                 |                 |                 |                 |                 |
| (1,862)                                                                                     | (1,017)         | (877)           | 22              | 10              | (5)             |
| 57                                                                                          | 14              | 10              | 4               | 29              | 11              |
| (1,778)                                                                                     | (995)           | (860)           | 29              | 48              | 7               |
| סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר                                                                 |                 |                 |                 |                 |                 |
| (742)                                                                                       | (491)           | (599)           | 112             | 236             | (295)           |
| סך הכל רווח (הפסד) כולל                                                                     |                 |                 |                 |                 |                 |
| מיוחס ל:                                                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |
| בעלי מניות החברה                                                                            |                 |                 |                 |                 |                 |
| (126)                                                                                       | (93)            | (183)           | 74              | 76              | (73)            |
| (616)                                                                                       | (398)           | (416)           | 38              | 160             | (222)           |
| זכויות שאינן מקנות שליטה                                                                    |                 |                 |                 |                 |                 |
| (742)                                                                                       | (491)           | (599)           | 112             | 236             | (295)           |

ד.

ניתוח תוצאות הפעילות לרבעון הרביעי של שנת 2021הכנסות 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 קיטון 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- 30.6% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ-231 מיליון ש"ח המהוות כ- 31.2% 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- 16.5% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ-372 מיליון ש"ח (כ- 15.5% 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 (מתקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירו החברה והחברות המאוחדות 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- 90 מיליון ש"ח (כ- 12.9% מסך ההכנסות), לעומת כ- 111 מיליון ש"ח (כ- 12.0% 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 Triplle).

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 238 מיליון ש"ח לעומת כ- 203 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מהוצאות הפרשי הצמדה למדד בסך של כ- 44 מיליון ש"ח ברבעון לעומת 1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 357 מיליון ש"ח לעומת כ- 263 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 270 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 52 מיליון ש"ח), הכנסות מרווח משערוך ומימוש ניירות ערך ומדיבידנד בסך של כ- 39 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 201 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- 426 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים של כ- 55 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללות בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 326 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההון של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח וכן בשל מימוש נכסים (ברבעון המקביל אשתקד הוצאות 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- 102 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

נזילות ומקורות מימון

4.7

לחברה ולחברות המאוחדות שלה מדיניות של שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות המימון. מקורות הנזילות של הקבוצה היום 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, פרעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות.

ליום 31 בדצמבר 2021 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות הקבוצה, לרבות השקעות לזמן קצר, בכ- 4.5 מיליארד ש"ח מתוכן חלק החברה כ- 0.2 מיליארד ש"ח. בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה ולחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים<sup>1</sup> לא מנוצלים למשיכה מיידיית בסך של כ- 3.9 מיליארד ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לרשות הקבוצה עומדים קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים<sup>1</sup> לא מנוצלים למשיכה מיידיית ויתרות נזילות בסכום של כ- 8.4 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 0.5 מיליארד ש"ח בחברה ובחברה בת בבעלותה המלאה של החברה).

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 המאוחדים הון חוזר חיובי בסך של כ- 2.5 מיליארד ש"ח ולפי דוחותיה הנפרדים (סולו) של החברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 27 מיליון ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מפעילויות שוטפות. כמן כן, לחברה ולחברה בת בבעלותה המלאה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. מנגד עומדים לרשות החברה במאוחז ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים<sup>1</sup> אשר ניתנים לניצול באופן מיידי בסך של כ- 3.9 מיליארד ש"ח וכ- 0.3 מיליארד ש"ח, בהתאמה. הנהלת ודירקטוריון החברה בחנו את קיומו של הון חוזר שלילי כאמור לעיל (לרבות בהסתמך על בחינה שנעשתה בנפרד על ידי ההנהלה והדירקטוריון של החברות המאוחדות) וקבעו, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה ולחברות המאוחדות שלה ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאוחדות שלה.

## 4.8. תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הסתכמו בשנת 2021 בכ- 396 מיליון ש"ח לעומת כ- 300 מיליון ש"ח בשנת 2020. בשנת 2021 החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות בסכום נטו של כ- 4,459 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 331 מיליון ש"ח, לרכישת נדל"ן להשקעה ופיתוח נכסים חדשים בסכום נטו של כ- 480 מיליון ש"ח, להשקעות בנכסים פיננסיים בסך נטו של כ- 271 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי החברה והחברות המאוחדות שלה בסך של כ- 348 מיליון ש"ח ולרכישת מניות חברות הקבוצה בסך של כ- 443.

## 4.9. תוכנית רכישה

א. ביום 22 באוגוסט 2021 החליט דירקטוריון החברה על תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלק התוכנית הקודמת) בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.ג. תוקף התוכנית עד ליום 31 באוגוסט, 2022. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. עד למועד פרסום הדוח תוכנית הרכישה לא נוצלה.

ב. ביום 30 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של מניות החברה, בהיקף של עד 2 מיליון מניות החברה, 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.

## 5. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

5.1 החברה הינה חברת החזקות פנמית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסת ת"א. לחברה אין פעילות עסקית בישראל. כיוון שהחזקתה של החברה, באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, במניות גלוב הנה הנכס העיקרי שלה הרי החשיפה לסיכוני השוק של גלוב ודרכי ניהולה רלוונטיים לחברה. האחראי בחברה לנושא דיווח וניהול סיכוני שוק הינו מר חיים כצמן, מנכ"ל החברה. (לפרטים אודותיו ראה תקנה 26א' לפרק פרטים נוספים אודות החברה).

## 5.2 לפרטים בדבר סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה ראה באור 33א' לדוחות הכספיים.

החברה וגלוב הגדירו את הסיכונים הבאים כמהותיים: סיכון נזילות, סיכון מטבע, סיכון ריבית ואינפלציה, סיכון שווי הון, סיכון אשראי וסיכון מחיר. פירוט והרחבה ראה בפרק זה וכן בבאור 33 לדוחות הכספיים. הבקרה וניהול הסיכונים הפיננסיים והתפעוליים מתבצע על בסיס מתודולוגיה אחידה ברמת החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:

א. סיכוני נזילות: לחברה ולגלוב מדיניות של שמירה על רמת נזילות נאותה בכל עת ובהתאם לצרכי החברה וגלוב, וזאת על מנת לאפשר ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי פעילותן, גם בעתות של משברים בשווקי ההון והחוב בארץ ובעולם. החברה וגלוב עוסקות באופן שוטף בניהול תזרימי מזומנים וכן מנהלות תחזיות תזרימי מזומנים ותרחישי קיצון על מנת לזהות סיכוני נזילות אפשריים ורגישותן לאותם סיכונים. לחברה ולגלוב מדיניות של שמירה על היקף משמעותי של מסגרות אשראי חתומים ומאושרים עם מוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים וחתימה לגיון מקורות המימון תוך שימת דגש על כניסה לשווקי הון וחוב ברחבי העולם.

ב. סיכוני 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 גלוב על ביצוע עסקאות הגנה להגדלת חשיפת ההון העצמי לשקל, באופן ששיעור ההון העצמי החשוף לשקל יעמוד על 40% מההון העצמי שלה. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין.

1 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

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. סיכוני ריבית ואינפלציה: לחברה ולגלוב התחייבויות בשקל צמודות למדד ומכאן קיימת חשיפה לשינויים במדד. חשיפה זו מצומצמת יותר בכלכלות בהן נהוג להצמיד דמי השכירות למדד המחירים לצרכן. החברה וגלוב נוהגות לבצע עסקאות החלף עבור חלק ההתחייבויות הצמודות למדד לריבית קבועה. על מנת להפחית הסיכונים הנובעים כתוצאה משינויים בשערי ריבית, החברה וגלוב בוחרות בדך כלל לבצע גיוס חוב עם מח"מ ארוך ומנהלות לוח סילוקין עם פריסה מאוזנת לאורך השנים.

ד. סיכון שווי הוגן: לחברה ולגלוב קיימת חשיפה בגין השינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים אשר משפיעים על הרווח או הפסד ועל ההון העצמי של החברה ושל גלוב. מדיניות החברה וגלוב הינה להיכנס למכשירים פיננסיים לשם הגנה בלבד.

ה. סיכוני אשראי: נכון ליום 31 בדצמבר 2021, שווי ההוגן הכולל של פורטפוליו המכשירים פיננסיים נגזרים של החברה ושל גלוב הינו חיובי לטובת החברה וגלוב, לכן החברה וגלוב חשופות לסיכון שהצד הנגדי לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה וגלוב. מדיניות החברה וגלוב הינה לבצע פעילות במכשירים פיננסיים נגזרים עם מוסדות פיננסיים בעלי איתנות פיננסית גבוהה (לפי דירוג האשראי החיצוני). כמו כן מירב הפעילות הינה תחת הסכמי CSA ו- Credit Support Annex) אשר במסגרתן קיימת התחשבות שבועית מעל רף כספי קבוע מראש ומועבר מזמן כבטוחה כנגד שווי המכשירים הפיננסיים הנגזרים וזאת על מנת לצמצם את החשיפה לסיכוני אשראי. ליום 31 בדצמבר 2021, יתרת ההפקדות בבנקים לחברה ולגלוב כ- 436 מיליון ש"ח המהווים בטוחה.

ו. סיכון מחיר: נכון ליום 31 בדצמבר 2021, לחברה ולגלוב השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך, אשר בגינן החברה וגלוב חשופות לסיכון בגין התנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק. החברה וגלוב בוחנות מעת לעת במסגרת מדיניות ניהול סיכונים כניסה לעסקאות הגנה לצמצום החשיפה לסיכון מחיר.

במהלך שנת 2021 לא חלו שינויים מהותיים במדיניות ניהול סיכוני השוק.

למצבת נגזרים פיננסיים ראה באור 33 לדוחות הכספיים.

5.3 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- 20.5%, כ- 2.5% וכ- 4.6%, 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%.

5.4 אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות:

האחראי על ניהול סיכוני שוק בוחן (לרבות באמצעות אנשי הכספים של גלוב המספקת לחברה שירותי ניהול) באופן שוטף את הצורך בעדכון פעולות החברה בקשר עם ניהול סיכוני השוק, והנהלת החברה דנה בנושאים מהותיים הקשורים בניהול סיכוני שוק. 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.

5.5 בתקופה שמיום 1 בינואר 2021 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, האחראי על נושא דיווח וניהול סיכונים שוק בחברה (לרבות באמצעות אנשי הכספים של גלוב המספקת לחברה שירותי ניהול) קיימו ומקיימים דיונים שוטפים על בסיס שבועי בנושא החשיפה לסיכונים שוק ובהם שינויים בשערי מטבע חוץ ובשערי הריבית. בנוסף, בתקופה האמורה דירקטוריון החברה דן בסיכונים האמורים ובמדיניות החברה לגביהם, בישיבות בהן אושרו הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, ליום 31 במרס 2021, ליום 30 ביוני 2021, ליום 30 בספטמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2021.

## 6. היבטי ממשל תאגידי

### 6.1 תרומות

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

בשנת 2021 תרמה קבוצת גלוב 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 העשירית של המיזם. בשנה זו השקיעה גלוב כ-1 מיליון ש"ח בפרוייקטים בתחום החינוך בערים קרית מלאכי וירוחם. במסגרת זו סייעה גלוב במימון פעילות של מרכזי צעירים, ניתנה תמיכה לבתי ספר יסודיים ותיכונים, גני ילדים ומרכזים לגיל הרך.

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

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

בשנת 2021 סיים המחקר הרביעי של התמחות הנדל"ן בתכנית ה-MBA את לימודיו, המחזור החמישי השלים את שנת הלימודים הראשונה והמחקר השישי החל את לימודיו.

בשנה זו קיים המכון שורת אירועים מקוונים והמשיך בפרסום מדד רבעוני למחירי הדירות. גלוב התחייבה לתרומה למרכז הבינתחומי עבור מכון גזית-גלוב לחקר נדל"ן לשנים 2017 עד 2021 בסך כולל של 1.25 מיליון דולר.

ג. תרומות לקהילה – גלוב והחברות הפרטיות המאוחזות 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", עמותת אשר מר חיים כצמן מכהן כנשיאה העולמי.

ד. בנוסף לתרומות, בתקופת הדוח ביצעו עובדי קבוצת גלוב בישראל פעילויות התנדבותיות במסגרת "העמותה לקידום החינוך בת"א-יפו".

סך תרומות גלוב והחברות הפרטיות שלה בשנת 2021 הסתכמו לכ- 2.5 מיליון ש"ח.

6.2. נילוי בדבר המבקר הפנימי

המבקר הפנימי בתאגיד:

מר דורון כהן מכהן כמבקר הפנימי של החברה החל מיום 6 באוגוסט 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 גלוב, 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 6 באוגוסט 2019 (בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 4 באוגוסט 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 שנערך בינואר 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 נידונה ואושרה על ידי ועדת הביקורת. תוכנית הביקורת השנתית 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 בחברות בנות של החברה. לרבות עסקאות עם בעלי עניין ובעלי שליטה כהגדרתן בחוק החברות.

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

חברות בנות ציבוריות – לעניין הביקורת של גלוב, המבקר הפנימי משמש גם כמבקר פנימי של גלוב, ולגלוב תוכנית ביקורת שנתית הנקבעת על ידי ועדת הביקורת של גלוב. לעניין הביקורת הפנימית בחברות בנות ציבוריות של גלוב הנסחרות בחו"ל, הרי שאלה כפופות למגבלות הדין החל עליהן. לעניין פעילות הביקורת הפנימית בחברות ATR ו-CTY (באירופה), בחברות אלה פועלים מבקרים פנימיים אחרים. המבקרים הפנימיים בחברות אלו פועלים על פי תוכניות עבודה שנקבעו עבורם על ידי האורגנים המוסמכים הרלוונטיים של החברות והם פועלים בהתאם לתקינה המקצועית הבינלאומית בביקורת פנימית. המבקר הפנימי מקיים ערוץ תקשורת עם המבקרים הפנימיים בחברות כאמור, וזאת כחלק מפיקוח כללי לגבי עבודתם, לרבות בחינת קיומה של תוכנית עבודה שנתית ורב שנתית ומידת השלמתה, ביצוע עדכון לסקר סיכונים, קיומם של דיונים אודות דוחות הביקורת אשר הוגשו ובקרה אחר יישום המלצות.

**היקף העסקת המבקר הפנימי:**

היקף העסקתו של המבקר הפנימי בחברה משתנה על פי תוכנית הביקורת השנתית. בשנת 2021 בוצעה פעילות ביקורת בהיקף עבודה של כ- 190 שעות, כשם שבוצעה בשנת 2020. היקף ההעסקה הנו גמיש במובן זה שלאורך שנת 2021, ועם הדיונים בדוחות הביקורת השונים, רשאית ועדת הביקורת להתיר למבקר הפנימי להגדיל את היקף שעות הביקורת 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 גלוב (במסגרת תפקידו כמבקר פנימי של גלוב), 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 "ניהול תזרים מזומנים".
- ב. בחודש אוגוסט 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "מימון, הלוואות ואג"ח".
- ג. בחודש נובמבר 2021 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "עסקאות עם בעלי עניין".
- ד. בחודש ינואר 2022 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "עדכון סקר סיכונים בקרה".

ועדת הביקורת דנה בדוחות האמורים לעיל בישיבותיה ביום 25 במאי 2021, 16 באוגוסט 2021, 15 בנובמבר 2021 ו- 26 בינואר 2022.

**הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי:**

לדעת 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.

## 6.3. שכר טרחה רואי חשבון מבקר

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

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

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |              |                              |
|------------------------------|--------------|------------------------------|
| 2020                         | 2021         |                              |
| אלפי ש"ח                     |              |                              |
| 3,671                        | 3,651        | שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות |
| <u>817</u>                   | <u>831</u>   | שכר אחר                      |
| <u>4,488</u>                 | <u>4,482</u> | סה"כ                         |

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

ב. משרד "Ernst & Young" בפינלנד (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-I Gazit Canada Inc):

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |            |         |
|------------------------------|------------|---------|
| 2020                         | 2021       |         |
| אלפי ש"ח                     |            |         |
| <u>194</u>                   | <u>150</u> | 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 |
| <u>64</u>                    | <u>119</u> | 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 |
| <u>1,435</u>                 | <u>1,166</u> | 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.

7. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

7.1. מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדיווח

- א. לפרטים בדבר השלמת המיזוג של חברה בת בבעלותה המלאה של גלוב עם ולתוך ATR, ראה באור 5'8 לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר הנפקת הון פרטית, על ידי גלוב, לגופים מוסדיים ולחברה בהיקף של כ- 471 מיליון ש"ח, ראה באורים 36'א' ו- 36'ב' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר רכישות אג"ח ואג"ח היברידיות של ATR, על ידי גלוב, בהיקף של כ- 50 מיליון אירו, ראה באור 36'ה' לדוחות הכספיים.

8. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. ליום 31 בדצמבר 2021 קיימות במחזור 3 סדרות של אגרות חוב סחירות שהנפיקה החברה, כמפורט בטבלה להלן:

| מועד הנפקה           | ע.ג. במועד<br>ההנפקה       | ע.ג. אגרות החוב<br>במחזור ליום 31/12/21 | ע.ג. אגרות החוב<br>שבמחזור בתוספת<br>הפרשי הצמדה ליום<br>31/12/21 | סך הריבית הצבורה<br>ליום 31/12/21 | יתרה בדוחות הכספיים<br>ליום 31/12/21 | שווי בורסאי ליום<br>31/12/21 | סוג הריבית<br>ושיעורה | מועדי תשלום הקרן                                                                | מועדי תשלום הריבית                              | בסיס ותנאי הצמדה (קרן ריבית)                 |
|----------------------|----------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| אלפי ש"ח             |                            |                                         |                                                                   | מיליוני ש"ח                       |                                      |                              |                       |                                                                                 |                                                 |                                              |
| אגרת חוב (סדרה י')   | פברואר 2013 <sup>(1)</sup> | 711,173                                 | 135,377                                                           | 141                               | 1.6                                  | 141                          | קבועה 4.42%           | 40% במרס 2021 ו- 40% במרס 2022                                                  | משולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו- 30 בספטמבר  | הקרן והריבית צמודות לעליה במדד המחירים לצרכן |
| אגרת חוב (סדרה יא')  | מאי 2015 <sup>(2)</sup>    | 472,284                                 | 410,529                                                           | 426                               | 3.2                                  | 429                          | קבועה 3.00%           | מרס בשנים 2023-2024                                                             | משולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו- 30 בספטמבר  | הקרן והריבית צמודות לעליה במדד המחירים לצרכן |
| אגרות חוב (סדרה יב') | ספטמבר 2019 <sup>(3)</sup> | 378,072 <sup>(4)</sup>                  | 373,481 <sup>(4)</sup>                                            | 379                               | 2.4                                  | 377                          | קבועה 2.5%            | 45% בחודשים מרס 2025 ו-2026 ושני תשלומים שווים של 2.5% בחודשים מרס 2027 ו- 2028 | משולמות פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו- 30 בספטמבר | הקרן והריבית צמודות לעליה במדד המחירים לצרכן |
| אגרת חוב (סדרה יג')  | אפריל 2021 <sup>(5)</sup>  | 378,072 <sup>(4)</sup>                  | 373,481 <sup>(4)</sup>                                            | 379                               | 2.4                                  | 377                          | קבועה 2.5%            | 45% בחודשים מרס 2025 ו-2026 ושני תשלומים שווים של 2.5% בחודשים מרס 2027 ו- 2028 | משולמות פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו- 30 בספטמבר | הקרן והריבית צמודות לעליה במדד המחירים לצרכן |

(1) אגרות חוב (סדרה י') הונפקו לראשונה על פי דוח הצעת מדף מיום 27 בפברואר 2013 אשר פורסם על פי תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2012 על פיו, אז הונפקו כ- 195 מיליון ש"ח ע.ג. הסדרה הנ"ל הורחבה ביום 28 באפריל 2013 על פי דו"ח הצעת מדף אשר פורסם על פי תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2012 על פי, אז הונפקו כ- 180 מיליון ש"ח ע.ג. הסדרה הנ"ל הורחבה ביום 7 באוגוסט 2013 על פי דוח הצעת מדף אשר פורסם על פי תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2012 אז הונפקו כ- 153 מיליון ש"ח ע.ג. בנוסף, הסדרה הנ"ל הורחבה ביום 10 בדצמבר 2013 על פי דו"ח הצעת מדף אשר פורסם על פי תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2012 אז הונפקו כ- 148 מיליון ש"ח ע.ג.בחודש ספטמבר 2015 הרחיבה החברה את הסדרה הנ"ל, בדרך של הקצאה פרטית, אז הונפקו 35 מיליון ש"ח ע.ג..

(2) אגרות חוב (סדרה יא') הונפקו לראשונה על פי דוח הצעת מדף מיום 6 במאי, 2015 אשר פורסם על פי תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 25 ביולי 2012 על פיו, אז הונפקו כ- 151 מיליון ש"ח ע.ג. הסדרה הנ"ל הורחבה ביום 26 באפריל 2017 על פי דוח הצעת מדף אשר פורסם על פי תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 30 ביולי 2015, אז הונפקו כ- 165.2 מיליון ש"ח ע.ג..

(3) אגרות חוב (סדרה יב') הונפקו לראשונה על פי דוח הצעת מדף מיום 24 בספטמבר 2019 אשר פורסם על פי תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2018 על פיו, אז הונפקו 130 מיליון ש"ח ע.ג. (נרבות כ- 14.5 מיליון ש"ח לחברה בת בבעלותה המלאה של החברה). הסדרה הנ"ל הורחבה ביום 6 בפברואר 2020 על פי דוח הצעת מדף אשר פורסם על פי תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 29 במאי 2018 על פיו, אז הונפקו כ- 113 מיליון ש"ח ע.ג. הסדרה הנ"ל הורחבה בחודש יולי 2021 על פי דוח הצעת מדף אשר פורסם על פי תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 21 במאי 2021, אז הונפקו 150 מיליון ש"ח ע.ג..

(4) בנטרול כ- 14.5 מיליון ש"ח ע.ג. המוחזקים על ידי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה.

(\*) החברה התקשרה עם נורסטאר ישראל בשורת הסכמים על פיהם נטלה לעצמה נורסטאר ישראל את התחייבויות החברה בנין אגרות חוב המפורטים להלן שהונפקו על ידי החברה, מול החברה ומול מחזיקי אגרות החוב. בהסכם הובהר כי הוא יוצר זכויות לצדדים שלישיים, קרי מחזיקי אגרות החוב, וכן אין בו כדי לגרוע מהתחייבויות המלאות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי אגרות החוב.

| ב. פרטים בדבר נאמנים לאגרות החוב של החברה                                                                                                                                                                               |                                     |                                    |                                             |                                           |                                                                |                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| נאמן                                                                                                                                                                                                                    | איש קשר אצל הנאמן                   | כתובת הנאמן                        | דואר אלקטרוני                               |                                           |                                                                |                                                                |
| אגרות חוב (סדרה י')                                                                                                                                                                                                     | שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ | אורי לזר                           | יגאל אלון 94, תל אביב                       | 03-5613824                                | ori@slcpa.co.il                                                |                                                                |
| אגרות חוב (סדרה יא')                                                                                                                                                                                                    | שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ | אורי לזר                           | יגאל אלון 94, תל אביב                       | 03-5613824                                | ori@slcpa.co.il                                                |                                                                |
| אגרות חוב (סדרה יב')                                                                                                                                                                                                    | רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ          | יוסי רזניק                         | יד חרוצים 14, תל אביב                       | 03-6389222                                | yossi@rpn.co.il                                                |                                                                |
| ג. להלן פרטים אודות דירוג אגרות החוב שבמחזור                                                                                                                                                                            |                                     |                                    |                                             |                                           |                                                                |                                                                |
| מועד הנפקה                                                                                                                                                                                                              | דרוג S&P Maalot בסמוך למועד ההנפקה  | דרוג מידרוג בסמוך למועד ההנפקה(**) | דרוג S&P Maalot למועד אישור הדוח התקופתי(*) | דירוג מידרוג למועד אישור הדוח התקופתי(**) | תאריך ואסמכתא של הדוח המיידית אודות דירוג העדכני של מידרוג(**) | תאריך ואסמכתא של הדוח המיידית אודות דירוג העדכני של מידרוג(**) |
| אגרת חוב (סדרה י')                                                                                                                                                                                                      | פברואר 2013                         | A/stable                           | A1/stable                                   | A-/ stable                                | 20/01/2022                                                     | 07/07/2021                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                     |                                    |                                             |                                           | אסמכתא: 2022-01-009856                                         | אסמכתא: 2022-01-114129                                         |
| אגרת חוב (סדרה יא')                                                                                                                                                                                                     | מאי 2015                            | A/stable                           | A1/stable                                   | A-/ stable                                | 20/01/2022                                                     | 07/07/2021                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                     |                                    |                                             |                                           | אסמכתא: 2022-01-009856                                         | אסמכתא: 2022-01-114129                                         |
| אגרת חוב (סדרה יב')                                                                                                                                                                                                     | ספטמבר 2019                         | A+/stable                          | A1/stable                                   | A-/ stable                                | 20/01/2022                                                     | 07/07/2021                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                         |                                     |                                    |                                             |                                           | אסמכתא: 2022-01-009856                                         | אסמכתא: 2022-01-114129                                         |
| (*) בין מועד הנפקת סדרות אגרות החוב ועד למועד הסמוך לאישור הדוח התקופתי נקבעו דירוגים נוספים לסדרות דלעיל בתאריכים המפורטים בטבלה להלן (כל דירוני הביניים האמורים חלו על כל סדרות אגרות החוב שהיו במחזור במועד הדירוג). |                                     |                                    |                                             |                                           |                                                                |                                                                |
| (**) הדוחות המיידיים הכלולים בעמודה זו מובאים בזאת על דרך ההפניה.                                                                                                                                                       |                                     |                                    |                                             |                                           |                                                                |                                                                |

ד.

פרטים בדבר היסטוריית דירוג האשראי

| <u>מִדְרוֹג</u> | <u>תאריך</u> | <u>דירוג</u>    | <u>S &amp; P Maalot</u> | <u>תאריך</u> |
|-----------------|--------------|-----------------|-------------------------|--------------|
| A1/Stable       | 28/5/12      | A+              |                         | 18/5/99      |
| A1/Stable       | 12/2/13      | A+              |                         | 10/8/99      |
| A1/Stable       | 24/4/13      | A+              |                         | 16/4/00      |
| A1/Stable       | 6/8/13       | A               |                         | 14/1/01      |
| A1/Stable       | 9/12/13      | A+              |                         | 16/9/01      |
| A1/Stable       | 19/10/14     | A+              |                         | 14/8/03      |
| A1/Stable       | 10/09/15     | A+              |                         | 10/5/04      |
| A1/Stable       | 22/11/16     | A+              |                         | 17/1/05      |
| A1/Stable       | 24/4/17      | A+              |                         | 19/5/05      |
| A1/Stable       | 22/11/17     | AA-             |                         | 6/2/06       |
| A1/Stable       | 14/1/18      | AA-             |                         | 7/6/06       |
| A1/Stable       | 25/11/18     | AA-/Negative    |                         | 4/1/07       |
| A1/Stable       | 29/12/19     | AA-/Stable      |                         | 12/3/07      |
| A3/Negative     | 27/07/20     | AA-/Stable      |                         | 5/7/07       |
| A2/Stable       | 07/07/21     | AA-/Stable      |                         | 15/8/07      |
|                 |              | A+/Stable       |                         | 3/8/08       |
|                 |              | A+/Stable       |                         | 10/9/08      |
|                 |              | A/Negative      |                         | 3/5/09       |
|                 |              | A/Stable        |                         | 1/7/10       |
|                 |              | A/ Stable       |                         | 02/09/10     |
|                 |              | A/ Positive     |                         | 02/08/11     |
|                 |              | A/ Positive     |                         | 04/04/12     |
|                 |              | A/Stable        |                         | 16/5/12      |
|                 |              | A/ Stable       |                         | 17/6/12      |
|                 |              | A/ Stable       |                         | 12/02/13     |
|                 |              | A/Stable        |                         | 24/4/13      |
|                 |              | A/Stable        |                         | 2/7/13       |
|                 |              | A/Stable        |                         | 6/8/13       |
|                 |              | A/Stable        |                         | 8/12/13      |
|                 |              | A/Stable        |                         | 14/8/14      |
|                 |              | A+/Stable       |                         | 05/8/15      |
|                 |              | A+/Stable       |                         | 10/8/16      |
|                 |              | A+/Stable       |                         | 25/4/17      |
|                 |              | A+/Stable       |                         | 7/8/17       |
|                 |              | A+/Stable       |                         | 14/1/18      |
|                 |              | A+/Stable       |                         | 24/7/18      |
|                 |              | A+/Stable       |                         | 29/7/19      |
|                 |              |                 |                         | 19/7/20      |
|                 |              | A/Negative      |                         |              |
|                 |              | A/CW (Negative) |                         | 09/08/21     |
|                 |              | 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, המפורטות לעיל, של החברה. לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב הנ"ל לפרעון מיידי על פי שטרי הנאמנות הנ"ל, ולא התקבלו הודעות מאת מי מהנאמנים בקשר לכך.
- ו. שטרי הנאמנות מכוחם הונפקו אגרות החוב שבמחזור, אינם מטילים על החברה מגבלות על יצירת שעבדים נוספים על נכסי החברה או בקשר לסמכות החברה להנפיק תעודות התחייבות נוספות, למעט התחייבות ליצור שעבוד שוטף שלילי לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') ככל שהחברה תתחייב בהתחייבות מקבילה לטובת צד שלישי אחר.
- ז. סך התחייבויות החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 על פי כל אחת מסדרות אגרות החוב (סדרה יא'), אגרות החוב (סדרה יא') ואגרות חוב (סדרה יב') בנפרד (כפי שהן מוצגות בדוח הכספי הנפרד של החברה), מהוות למעלה מ- 5% מסך התחייבויות החברה, כפי שהן מוצגות בדוחות כאמור, ועל כן עשויות להיחשב מהותיות.
- ח. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה יב') בדרך של הרחבת סדרה בהיקף של כ- 149 מיליון ש"ח, ראה באורג'1 לדוחות הכספיים.
- ט. ביום 20 בינואר 2022 הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה לרמת דירוג 'ilA-' עם אופק דירוג יציב. כמו כן, אישרה S&P Maalot את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג 'ilA-'<sup>1</sup>.
- י. ביום 7 ביולי 2021 העלתה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור לרמת דירוג A2.il עם אופק דירוג יציב מרמת דירוג A3 (אופק שלילי). כמו כן, אישרה מידרוג את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג 'P-1.il'.
- יא. להלן התניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב (סדרות יא', יא' ו- יב') של החברה.

| יחס פיננסי                                                       | התניות פיננסיות                                                                               | ליום 31 בדצמבר 2021 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני ש"ח) | י' ו-יא' - גבוה מ- 1,000, במשך 4 רבעונים רצופים<br>יב' - גבוה מ- 1,000, במשך 3 רבעונים רצופים | 2,137               |
| הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני ש"ח) | יב' - גבוה מ- 500 במשך 2 רבעונים רצופים                                                       | 2,137               |
| יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד בצירוף                     | י' ו-יא' נמוך מ- 82.5%, במשך 4 רבעונים רצופים<br>יב' - נמוך מ- 82.5% במשך 3 רבעונים רצופים    | 55.6% <sup>1</sup>  |
| דירוג מינימאלי של אגרות החוב                                     | י', יא' ו- יב' - "ilBB+/ilBa1"                                                                | 'ilA2'/'ilA-'       |

בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב') של החברה, החברה מאשרת בזאת כי נכון לתאריך הדיווח, אמצעי הנזילים של החברה לא פחתו מהסך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב').

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד פרסום הדוח, עומדת החברה באמות המידה ביחס לכל אגרות החוב הקיימות במחזור.

| תאריך אישור דוח הדירקטוריון | משה רונן – יו"ר הדירקטוריון | חיים כצמן – סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| 30 במרס, 2022               |                             |                                         |

<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 ביגונו בוצעו עסקאות החלף מטבע, ובדבר היקף החשיפה שנותר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום 31 בדצמבר 2021. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת ההתחייבויות 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 ההתחייבויות 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                    | 2,807 | 613        | 2,350 | 75        | 2,390        | -         |
| מצבת נכסים בש"ח                          | 2,807 | 1,906      | 8,271 | 183       | 1,332        | 14,499    |
| % מסך הנכסים                             | 20    | 13         | 57    | 1         | 9            | 100       |
| מצבת התחייבויות במטבע מקור               | 3,031 | 62         | 2,064 | 79        | 1,864        | -         |
| עסקאות החלף מטבע במטבע מקור              | (99)  | -          | (3)   | 1         | -            | -         |
| מצבת התחייבויות במטבע מקור               | 2,932 | 62         | 2,061 | 80        | 1,864        | -         |
| מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף | 2,932 | 193        | 7,255 | 195       | 1,039        | 11,614    |
| % ההתחייבויות                            | 25    | 2          | 62    | 2         | 9            | 100       |
| סה"כ הון עצמי במטבע מקור                 | (125) | 551        | 289   | (5)       | 526          | -         |
| סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח <sup>3</sup>    | (125) | 1,713      | 1,016 | (12)      | 293          | 2,885     |
| % מסך ההון העצמי                         | (4)   | 59         | 35    | -         | 10           | 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.

נורסטאר החזקות אינק.

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

תוכן העניינים

עמוד

|     |                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|
| 109 | דוח רואה החשבון המבקר                                                 |
| 110 | דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי  |
| 111 | דוחות מאוחדים על המצב הכספי                                           |
| 113 | דוחות מאוחדים על רווח או הפסד                                         |
| 114 | דוחות מאוחדים על הרווח הכולל                                          |
| 115 | דוחות מאוחדים על השינויים בהון                                        |
| 118 | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים                                      |
| 121 | באורים לדוחות הכספיים המאוחדים                                        |
| 228 | נספח א' לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות עיקריות המוחזקות בקבוצה |

-----

## דוח רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של נורסטאר החזקות אינק.

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של נורסטאר החזקות אינק. (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 דעה 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 שישמשו 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 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 לתקני 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 30 במרס, 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

30 במרס, 2022

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של נורסטאר החזקות אינק.

### 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 נורסטאר החזקות אינק. 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 הכוללים באיחוד מהווים 29% ו-31%, בהתאמה, מהסכומים המתייחסים בדוחות הכספיים 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 ולבצעה 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 שבקורות תהפוכה 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 30 במרס, 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון המבקרים האחרים.

קוסט פורר גבאי את קסירר

תל-אביב,

רואי חשבון

30 במרס, 2022

| ליום 31 בדצמבר  |        |      | באור |                                    |
|-----------------|--------|------|------|------------------------------------|
| 2020            | 2021   |      |      |                                    |
| מליוני ש"ח      |        |      |      |                                    |
| נכסים           |        |      |      |                                    |
| נכסים שוטפים    |        |      |      |                                    |
| 861             | 3,390  | 3    |      | מזומנים ושווי מזומנים              |
| 147             | 40     | 4    |      | פקדונות והלוואות לזמן קצר          |
| 726             | 1,025  | 10   |      | נכסים פיננסיים                     |
| 42              | 113    | 133' |      | נגזרים פיננסיים                    |
| 206             | 169    | 5    |      | לקוחות והכנסות לקבל                |
| 308             | 492    | 6    |      | חייבים ויתרות חובה                 |
| 7               | 8      |      |      | מסים שוטפים לקבל                   |
| 2,297           | 5,237  |      |      |                                    |
| 1,170           | 534    | 7    |      | נכסים מוחזקים למכירה               |
| 3,467           | 5,771  |      |      |                                    |
| נכסים לא שוטפים |        |      |      |                                    |
| 1,440           | 1,453  | 8    |      | השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני |
| 230             | 298    | 9    |      | השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה  |
| 182             | 206    | 10   |      | נכסים פיננסיים                     |
| 370             | 222    | 133' |      | 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     | 23ה' |      | מסים נדחים                         |
| 37,129          | 35,593 |      |      |                                    |
| 40,596          | 41,364 |      |      |                                    |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| ליום 31 בדצמבר               |         |      |                                                    |
|------------------------------|---------|------|----------------------------------------------------|
| 2020                         | 2021    |      |                                                    |
| מליוני ש"ח                   |         | באור |                                                    |
| התחייבויות והון              |         |      |                                                    |
| התחייבויות שוטפות            |         |      |                                                    |
| 1,366                        | 167     | 15   | אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים                      |
| 768                          | 1,936   | 16   | חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות              |
| 92                           | 65      | 133' | נגזרים פיננסיים                                    |
| 131                          | 181     | 17   | ספקים ונותני שירותים                               |
| 736                          | 803     | 18   | זכאים ויתרות זכות                                  |
| 89                           | 130     |      | מסים שוטפים לשלם                                   |
| 3,182                        | 3,282   |      |                                                    |
| 24                           | -       | 7    | התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה          |
| 3,206                        | 3,282   |      |                                                    |
| התחייבויות לא שוטפות         |         |      |                                                    |
| 17,520                       | 17,548  | 19   | אגרות חוב                                          |
| 5,775                        | 5,235   | 20   | התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים   |
| 165                          | 83      | 133' | נגזרים פיננסיים                                    |
| 404                          | 375     | 21   | התחייבויות אחרות                                   |
| 1,772                        | 2,065   | 23'  | מסים נדחים                                         |
| 25,636                       | 25,306  |      |                                                    |
| הון המיוחס לבעלי מניות החברה |         |      |                                                    |
| הון מניות                    |         |      |                                                    |
| 147                          | 147     |      | פרמיה על מניות                                     |
| 112                          | 60      |      | יתרת רווח                                          |
| 3,684                        | 4,038   |      | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ |
| (2,262)                      | (2,831) |      | קרנות אחרות                                        |
| 585                          | 753     |      | מניות אוצר                                         |
| (30)                         | (30)    |      |                                                    |
| 2,236                        | 2,137   |      |                                                    |
| 9,518                        | 10,639  | 25'  | זכויות שאינן מקנות שליטה                           |
| 11,754                       | 12,776  |      | סה"כ הון                                           |
| 40,596                       | 41,364  |      |                                                    |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| 30 במרס, 2022        |                             |                                             |                               |
|----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|
| רמי וייסנברגר<br>חשב | משה רונן – יו"ר הדירקטוריון | חיים כצמן<br>סגן יו"ר הדירקטוריון<br>ומנכ"ל | תאריך אישור הדוחות<br>הכספיים |

| לשנה שהסתיימה ביום                                       |         |         |       |                                              |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|-------|----------------------------------------------|
| 31 בדצמבר                                                |         |         |       |                                              |
| 2019                                                     | 2020    | 2021    |       |                                              |
| מליוני ש"ח                                               |         |         |       |                                              |
| (למעט נתוני רווח נקי למניה)                              |         |         | באור  |                                              |
| 2,752                                                    | 2,406   | 2,296   | 27    | הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות                   |
| 777                                                      | 760     | 714     | 28    | 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                                  |
| (366)                                                    | (358)   | (350)   | 29    | הוצאות הנהלה וכלליות                         |
| 35                                                       | 18      | 16      | 30א'  | הכנסות אחרות                                 |
| (413)                                                    | (36)    | (57)    | 30ב'  | הוצאות אחרות                                 |
|                                                          |         |         |       | חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות      |
| 37                                                       | (78)    | 41      | 8ב'   | בשיטת השווי המאזני, נטו                      |
| 1,432                                                    | (342)   | 1,853   |       | רווח (הפסד) תפעולי                           |
| (1,194)                                                  | (903)   | (1,065) | 31א'  | הוצאות מימון                                 |
| 1,090                                                    | 93      | 943     | 31ב'  | הכנסות מימון                                 |
| 1,328                                                    | (1,152) | 1,731   |       | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה              |
| 468                                                      | (146)   | 695     | 23ה'  | מסים על הכנסה (הטבת מס)                      |
| 860                                                      | (1,006) | 1,036   |       | רווח נקי (הפסד)                              |
| מיוחס ל:                                                 |         |         |       |                                              |
| 400                                                      | (474)   | 354     |       | בעלי מניות החברה                             |
| 460                                                      | (532)   | 682     |       | זכויות שאינן מקנות שליטה                     |
| 860                                                      | (1,006) | 1,036   |       |                                              |
| 32 רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח) |         |         |       |                                              |
| 15.56                                                    | (16.96) | 10.86   |       | סה"כ רווח נקי (הפסד) בסיסי                   |
| 15.44                                                    | (16.99) | 10.86   |       | סה"כ רווח נקי (הפסד) מדולל                   |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר               |         |         |                                                                  |
|-----------------------------------------------|---------|---------|------------------------------------------------------------------|
| 2019                                          | 2020    | 2021    |                                                                  |
| מליוני ש"ח                                    |         |         |                                                                  |
| 860                                           | (1,006) | 1,036   | רווח נקי (הפסד)                                                  |
| הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס) (*):           |         |         |                                                                  |
| סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד |         |         |                                                                  |
| (39)                                          | (74)    | 27      | רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר |
| סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד |         |         |                                                                  |
| (2,055)                                       | (1,175) | (1,862) | התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ                       |
| (45)                                          | (41)    | 57      | רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים                 |
| 73                                            | -       | -       | מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני              |
| (2,066)                                       | (1,290) | (1,778) | סה"כ הפסד כולל אחר                                               |
| (1,206)                                       | (2,296) | (742)   | סה"כ הפסד כולל                                                   |
| מיוחס ל:                                      |         |         |                                                                  |
| (305)                                         | (1,194) | (126)   | בעלי מניות החברה (1)                                             |
| (901)                                         | (1,102) | (616)   | זכויות שאינן מקנות שליטה                                         |
| (1,206)                                       | (2,296) | (742)   | (1) הרכב ההפסד הכולל המיוחס לבעלי מניות החברה:                   |

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |         |       |                                                                  |
|---------------------------------|---------|-------|------------------------------------------------------------------|
| 2019                            | 2020    | 2021  |                                                                  |
| מליוני ש"ח                      |         |       |                                                                  |
| 400                             | (474)   | 354   | רווח נקי (הפסד)                                                  |
| (708)                           | (665)   | (516) | התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ                       |
| (14)                            | (18)    | 22    | רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים                 |
| (23)                            | (37)    | 14    | רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר |
| 40                              | -       | -     | מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשווי מאזני                     |
| (305)                           | (1,194) | (126) |                                                                  |

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| הון המיוחס לבעלי מניות החברה                        |                |           |                        |                            |            |       |                          |          |
|-----------------------------------------------------|----------------|-----------|------------------------|----------------------------|------------|-------|--------------------------|----------|
| הון מניות                                           | פרמיה על מניות | יתרת רווח | כספיים של פעילויות חוץ | קרנות אחרות (* מליוני ש"ח) | מניות אוצר | סה"כ  | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון |
| התאמות הנובעות מתרגום דוחות                         |                |           |                        |                            |            |       |                          |          |
| 147                                                 | 112            | 3,684     | (2,262)                | 585                        | (30)       | 2,236 | 9,518                    | 11,754   |
| יתרה ליום 1 בינואר, 2021                            |                |           |                        |                            |            |       |                          |          |
| -                                                   | -              | 354       | -                      | -                          | -          | 354   | 682                      | 1,036    |
| רווח נקי                                            |                |           |                        |                            |            |       |                          |          |
| -                                                   | -              | -         | (516)                  | 36                         | -          | (480) | (1,298)                  | (1,778)  |
| הפסד כולל אחר                                       |                |           |                        |                            |            |       |                          |          |
| -                                                   | -              | 354       | (516)                  | 36                         | -          | (126) | (616)                    | (742)    |
| סה"כ הפסד כולל                                      |                |           |                        |                            |            |       |                          |          |
| -                                                   | -              | -         | -                      | -                          | -          | -     | 19                       | 19       |
| עלות תשלום מבוסס מניות                              |                |           |                        |                            |            |       |                          |          |
| -                                                   | -              | -         | -                      | -                          | -          | -     | (9)                      | (9)      |
| סילוק במזומן של תשלום מבוסס מניות                   |                |           |                        |                            |            |       |                          |          |
| -                                                   | -              | -         | -                      | -                          | -          | -     | (100)                    | (100)    |
| ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה               |                |           |                        |                            |            |       |                          |          |
| -                                                   | -              | -         | -                      | -                          | -          | -     | (100)                    | (100)    |
| לזכויות שאינן מקנות שליטה                           |                |           |                        |                            |            |       |                          |          |
| -                                                   | -              | -         | -                      | -                          | -          | -     | 2,682                    | 2,682    |
| הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה |                |           |                        |                            |            |       |                          |          |
| -                                                   | (29)           | -         | -                      | -                          | -          | (29)  | -                        | (29)     |
| דיבידנד שהוכרז (ראה באור 26 ח')                     |                |           |                        |                            |            |       |                          |          |
| -                                                   | (23)           | -         | -                      | -                          | -          | (23)  | -                        | (23)     |
| דיבידנד ששולם                                       |                |           |                        |                            |            |       |                          |          |
| -                                                   | -              | -         | (53)                   | 132                        | -          | 79    | (522)                    | (443)    |
| רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת      |                |           |                        |                            |            |       |                          |          |
| -                                                   | -              | -         | -                      | -                          | -          | -     | (333)                    | (333)    |
| דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה                   |                |           |                        |                            |            |       |                          |          |
| 147                                                 | 60             | 4,038     | (2,831)                | 753                        | (30)       | 2,137 | 10,639                   | 12,776   |
| יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021                           |                |           |                        |                            |            |       |                          |          |

(\* לפירוט קרנות אחרות, ראה באור 25).

| הון המיוחס לבעלי מניות החברה                   |                |           |                        |                            |            |         |                          |          |
|------------------------------------------------|----------------|-----------|------------------------|----------------------------|------------|---------|--------------------------|----------|
| הון מניות                                      | פרמיה על מניות | יתרת רווח | כספיים של פעילויות חוץ | קרנות אחרות (* מליוני ש"ח) | מניות אוצר | סה"כ    | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון |
| 122                                            | 13             | 4,193     | (1,549)                | 391                        | (25)       | 3,145   | 11,900                   | 15,045   |
| יתרה ליום 1 בינואר, 2020                       |                |           |                        |                            |            |         |                          |          |
| -                                              | -              | (474)     | -                      | -                          | -          | (474)   | (532)                    | (1,006)  |
| -                                              | -              | -         | (665)                  | (55)                       | -          | (720)   | (570)                    | (1,290)  |
| הפסד                                           |                |           |                        |                            |            |         |                          |          |
| -                                              | -              | -         | -                      | -                          | -          | -       | -                        | -        |
| הפסד כולל אחר                                  |                |           |                        |                            |            |         |                          |          |
| -                                              | -              | (474)     | (665)                  | (55)                       | -          | (1,194) | (1,102)                  | (2,296)  |
| סך הפסד כולל                                   |                |           |                        |                            |            |         |                          |          |
| 25                                             | 99             | -         | -                      | 33                         | -          | 157     | -                        | 157      |
| הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה   |                |           |                        |                            |            |         |                          |          |
| -                                              | -              | -         | -                      | -                          | -          | -       | 15                       | 15       |
| עלות תשלום מבוסס מניות                         |                |           |                        |                            |            |         |                          |          |
| -                                              | -              | -         | -                      | -                          | -          | -       | (16)                     | (16)     |
| ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה          |                |           |                        |                            |            |         |                          |          |
| -                                              | -              | (35)      | -                      | 35                         | -          | -       | -                        | -        |
| לזכויות שאינן מקנות שליטה                      |                |           |                        |                            |            |         |                          |          |
| -                                              | -              | -         | -                      | -                          | (5)        | (5)     | -                        | (5)      |
| מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים     |                |           |                        |                            |            |         |                          |          |
| -                                              | -              | -         | -                      | -                          | -          | -       | -                        | -        |
| רכישת מניות באוצר                              |                |           |                        |                            |            |         |                          |          |
| -                                              | -              | -         | 120                    | (216)                      | -          | (96)    | 31                       | (65)     |
| מכירת מניות לזכויות שאינן מקנות שליטה          |                |           |                        |                            |            |         |                          |          |
| -                                              | -              | -         | (168)                  | 397                        | -          | 229     | (865)                    | (636)    |
| במסגרת הצעת רכש של חברה מאוחדת                 |                |           |                        |                            |            |         |                          |          |
| -                                              | -              | -         | -                      | -                          | -          | -       | (445)                    | (445)    |
| רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת |                |           |                        |                            |            |         |                          |          |
| -                                              | -              | -         | -                      | -                          | -          | -       | -                        | -        |
| דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה              |                |           |                        |                            |            |         |                          |          |
| 147                                            | 112            | 3,684     | (2,262)                | 585                        | (30)       | 2,236   | 9,518                    | 11,754   |
| יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020                      |                |           |                        |                            |            |         |                          |          |

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| הון המיוחס לבעלי מניות החברה               |                |           |                                                                |                                |            |       |                             |          |
|--------------------------------------------|----------------|-----------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|-------|-----------------------------|----------|
| הון מניות                                  | פרמיה על מניות | יתרת רווח | התאמות<br>הנובעות<br>מתרגום דוחות<br>כספיים של<br>פעילויות חוץ | קרנות אחרות (*<br>מיליוני ש"ח) | מניות אוצר | סה"כ  | זכויות שאינן<br>מקנות שליטה | סה"כ הון |
| 122                                        | 66             | 3,795     | (846)                                                          | 340                            | (23)       | 3,454 | 12,067                      | 15,521   |
| יתרה ליום 1 בינואר, 2019                   |                |           |                                                                |                                |            |       |                             |          |
| -                                          | -              | 400       | -                                                              | -                              | -          | 400   | 460                         | 860      |
| -                                          | -              | -         | (671)                                                          | (34)                           | -          | (705) | (1,361)                     | (2,066)  |
| רווח נקי                                   |                |           |                                                                |                                |            |       |                             |          |
| -                                          | -              | -         | -                                                              | -                              | -          | -     | -                           | -        |
| הפסד כולל אחר                              |                |           |                                                                |                                |            |       |                             |          |
| -                                          | -              | 400       | (671)                                                          | (34)                           | -          | (305) | (901)                       | (1,206)  |
| סך הפסד כולל                               |                |           |                                                                |                                |            |       |                             |          |
| -                                          | -              | -         | -                                                              | -                              | -          | -     | 11                          | 11       |
| -                                          | -              | (2)       | -                                                              | 2                              | -          | -     | -                           | -        |
| -                                          | -              | -         | -                                                              | -                              | (2)        | (2)   | -                           | (2)      |
| -                                          | (53)           | -         | -                                                              | -                              | -          | (53)  | -                           | (53)     |
| -                                          | -              | -         | -                                                              | -                              | -          | -     | 1,346                       | 1,346    |
| -                                          | -              | -         | -                                                              | -                              | -          | -     | 175                         | 175      |
| -                                          | -              | -         | (32)                                                           | 83                             | -          | 51    | (262)                       | (211)    |
| -                                          | -              | -         | -                                                              | -                              | -          | -     | (536)                       | (536)    |
| עלות תשלום מבוסס מניות                     |                |           |                                                                |                                |            |       |                             |          |
| מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים |                |           |                                                                |                                |            |       |                             |          |
| רכישת מניות באוצר                          |                |           |                                                                |                                |            |       |                             |          |
| דיבידנד שהוכרז                             |                |           |                                                                |                                |            |       |                             |          |
| הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן    |                |           |                                                                |                                |            |       |                             |          |
| הנפקת הון/מכירת מניות לזכויות שאינן מקנות  |                |           |                                                                |                                |            |       |                             |          |
| רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה      |                |           |                                                                |                                |            |       |                             |          |
| דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה          |                |           |                                                                |                                |            |       |                             |          |
| 122                                        | 13             | 4,193     | (1,549)                                                        | 391                            | (25)       | 3,145 | 11,900                      | 15,045   |
| יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019                  |                |           |                                                                |                                |            |       |                             |          |

(\* לפירוט קרנות אחרות, ראה באור 125'.

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום |         |       |                                                             |
|--------------------|---------|-------|-------------------------------------------------------------|
| 31 בדצמבר          |         |       |                                                             |
| 2019               | 2020    | 2021  |                                                             |
| מליוני ש"ח         |         |       |                                                             |
|                    |         |       | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת                                |
|                    |         |       | רווח נקי                                                    |
| 860                | (1,006) | 1,036 | רווח נקי (הפסד)                                             |
|                    |         |       | התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:          |
|                    |         |       | התאמות לסעיפי רווח או הפסד:                                 |
| 104                | 810     | 122   | הוצאות מימון, נטו                                           |
|                    |         |       | חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות                     |
| (37)               | 78      | (41)  | בשיטת השווי המאזני, נטו                                     |
|                    |         |       | ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה                |
| (164)              | 1,534   | (621) | בפיתוח, נטו                                                 |
| 31                 | 28      | 27    | פחת והפחתות                                                 |
| 468                | (146)   | 695   | מסים על ההכנסה (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                                      |
| 740                | 2,312   | 228   |                                                             |
|                    |         |       | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:                           |
| (50)               | (170)   | (124) | עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה             |
| 6                  | 9       | 55    | עלייה בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות             |
| (44)               | (161)   | (69)  |                                                             |
| 1,556              | 1,145   | 1,195 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים |
|                    |         |       | מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:                    |
| (1,026)            | (919)   | (801) | ריבית ששולמה                                                |
| 98                 | 32      | 21    | ריבית שהתקבלה                                               |
| 254                | 68      | 69    | דיבידנד שהתקבל                                              |
| (46)               | (45)    | (101) | מסים ששולמו                                                 |
| 9                  | 19      | 13    | מסים שהתקבלו                                                |
| (711)              | (845)   | (799) |                                                             |
| 845                | 300     | 396   | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת                             |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>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                                                     |
| 1,479   | 492     | 1,492   | תמורה מממוש נדל"ן להשקעה בניכוי מס ששולם                              |
| 13      | -       | -       | תמורה ממכירת רכוש קבוע                                                |
| -       | (112)   | -       | מתן הלוואות לזמן ארוך                                                 |
| 19      | 31      | 33      | פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך                                        |
| (51)    | 9       | (9)     | השקעות לזמן קצר, נטו                                                  |
| (584)   | (1,343) | (3,179) | השקעות בנכסים פיננסיים                                                |
| 249     | 1,540   | 2,917   | תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות בניכוי מס ששולם            |
| 1,751   | (272)   | (826)   | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה                      |
|         |         |         | תזרימי מזומנים מפעילות מימון                                          |
| -       | 157     | -       | הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה                          |
| (2)     | (5)     | -       | רכישת מניות באוצר                                                     |
| (158)   | (287)   | -       | רכישת מניות של חברות מאוחדות על ידי חברות מאוחדות                     |
| 122     | (349)   | (443)   | רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת                        |
| -       | (65)    | -       | מכירת מניות לזכויות שאינן מקנות שליטה, במסגרת הצעת רכש של חברה מאוחדת |
| (49)    | (53)    | (23)    | דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה                                       |
| (536)   | (456)   | (325)   | דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה                          |
| 705     | 1,010   | 1,556   | קבלת הלוואות לזמן ארוך                                                |
| (128)   | (44)    | (143)   | פרעון הלוואות לזמן ארוך                                               |
| 3       | (992)   | (560)   | קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו               |
| (122)   | 443     | (1,184) | קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו                     |
| (4,608) | (2,869) | (1,895) | פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב                                       |
| 284     | 3,311   | 3,672   | 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       |
| (3,143) | (215)   | 3,237   | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון                      |
| (84)    | (51)    | (278)   | הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושוי מזומנים                           |
| (631)   | (238)   | 2,529   | עלייה (ירידה) במזומנים ושוי מזומנים                                   |
| 1,730   | 1,099   | 861     | יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת השנה                                 |
| 1,099   | 861     | 3,390   | יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף השנה                                   |

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

| 2019       | 2020 | 2021 |
|------------|------|------|
| מליוני ש"ח |      |      |

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

|     |    |    |
|-----|----|----|
| 335 |    | -  |
| 301 | -  | -  |
| 155 |    | 75 |
| 53  | -  | 29 |
| 34  | 20 | 31 |
| -   | 31 | -  |
| -   | -  | 43 |
| -   | 90 | -  |

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

(ב) מידע נוסף

|     |     |    |
|-----|-----|----|
| 344 | 357 | 30 |
|-----|-----|----|

מסים ששולמו ונכללו במסגרת פעילויות השקעה ומימון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. החברה ופעילותה העסקית:

החברה הינה חברת החזקות פנמית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בת"א. החברה מחזיקה נכון ליום 31 בדצמבר, 2021, באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, בכ- 83.9 מיליון מניות גזית גלוב בע"מ, חברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב (להלן - גלוב), המהוות כ-55.25% מהון המניות של גלוב. בשל שיעור החזקתה בגלוב מאחדת החברה בדוחותיה הכספיים את פעילות גלוב.

גלוב, במישרין ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה (להלן יחדיו: "קבוצת גלוב"), 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 קבוצת גלוב הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באזורי פעילותה וגם באזורים נוספים.

ב. השפעת מגיפת הקורונה על פעילות הקבוצה:

כללי

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

באור 1: - כללי (המשך)

#### 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 השפעתו המוכחת של החיסון נגד גניף הקורונה וחלק מהוריאנטים שלו וכן השיפור ביכולת הטיפול במחלה תביא למיתון של 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.

#### השפעת המלחמה בין רוסיה לאוקראינה על פעילות הקבוצה:

ג.

בחודש פברואר 2022 פלש צבא רוסיה לאוקראינה 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 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 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.

באור 1: - כללי (המשך)

ד. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

|                       |                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| החברה                 | - נורסטאר החזקות אינק. (חברה זרה רשומה בפנמה).                                                                                                                                                                     |
| 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.                                                                                                                                                                 |
| גלוב                  | - גזית גלוב בע"מ, חברה מאוחדת (ראה באור 8'ג).                                                                                                                                                                      |
| הקבוצה                | - החברה, החברות המאוחדות והחברות בשליטה משותפת שלה המצוינות ברשימה המצורפת בנספח א.                                                                                                                                |
| קבוצת גלוב            | - גלוב, 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'ד).                                                                                                                                                 |
| CTY                   | - Citycon Oyj, חברה מאוחדת (ראה באור 8'ז).                                                                                                                                                                         |
| FCR                   | - First Capital Realty Inc., חברה כלולה (ראה באור 8'ו).                                                                                                                                                            |
| 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.

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

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 22' ו-8'ה'.             |
| 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 22'טז'.                     |
| רכישות חברות בנות שאינן צירופי עסקים          | בחינת העסקה לאור הגדרת "עסק" ב-IFRS 3 לשם החלטה האם העסקה מהווה צירוף עסקים או רכישת נכס                                                                                                                                                                                                                                       | רישום תמורת הרכישה כהשקעה בנכס, או רישום השקעה בנכסים המזוהים נטו לרבות מוניטין ומיסים נדחים, ראה באור 2'ב'. |
| 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 2'כב'.                                                         |

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

אומדנים והנחות

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

| נושא                                                | אומדנים והנחות עיקריים                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | השפעה אפשרית/הפניה                                                                             |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הערכת שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח        | שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, מחיר חידושי חוזים, ההסתברות והמועד להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשקעות הוניות נדרשות                                                                                                                 | קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה למול רווחי (הפסדי) שיערוך בדוח רווח הפסד, ראה באורים 11 ו-12 |
| ירידת ערך מוניטין                                   | הנחת תזרימי המזומנים הצפויים ושיעור ההיוון המתאים לשם מדידת סכום בר השבה בתוספת התאמות מסויימות של יחידה מניבת מזומנים אליה הוקצה המוניטין                                                                                                                                                                                   | קביעת הצורך בהפרשה לירידת ערך, ראה באורים 14 ו-15                                              |
| רישום נכסי מסים נדחים והפרשה למסים שוטפים           | צפי להכנסה חייבת שוטפת ועתידית תוך התחשבות בעיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ואסטרטגיית תכנון המס                                                                                                                                                                                                                        | באורים 22 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 33ב'                 |
| 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 סיכויי להתקבל, ראה באור 24ד'                        |

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים

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

איחוד בשל שליטה אפקטיבית

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

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

1. החזקה בחלק משמעותי מזכויות ההצבעה (אף אם בפחות 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 מגינות סטנדרטיות.

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

בהתאם למבחנים ונסיבות אלו, הקבוצה מאחדת בדוחות הכספיים את CTY על בסיס שליטה אפקטיבית, בין היתר לאור החזקה בחלק משמעותי המסתכם בכ-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 8ה'), שיעור החזקת החברה עלה, כך שנכון לתאריך הדיווח הקבוצה החזיקה כ-52.1% מהון המניות וזכויות ההצבעה 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ברכישת זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי הקבוצה ההפרש בין התמורה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שנרכשו נזקף במישרין כקיטון או גידול בהון בסעיף קרן הון מעסקאות עם הזכויות שאינן מקנות שליטה. במימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר גידול או קיטון בהון בגובה ההפרש בין התמורה שהתקבלה בקבוצה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שמומשו בהתחשב גם במימוש מוניטין בגין החברה הבת, אם קיים, וכן בסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר, אם קיימים, בהתאם לירידה בשיעור 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.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת היתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או הפסד.

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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:

1. נכסים והתחייבויות כולל מוניטין ועודפי עלות מזוהים, תורגמו לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח.
2. הכנסות והוצאות לכל התקופות המוצגות בדוח הרווח או הפסד תורגמו לפי שער חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות; אולם, במקרים בהם חלו תנודות משמעותיות בשער החליפין או בעסקאות מהותיות מאוד, הכנסות והוצאות תורגמו לפי שער החליפין כפי שהיו במועד העסקאות עצמן.
3. פריטים הוניים תורגמו לפי שער החליפין במועד התהוותם.
4. 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.
5. 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 מהלואאות אלו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

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

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 המהווים 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 המהווים 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.

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

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.

ח. מכשירים פיננסיים1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

הקבוצה מסווגת ומוודדת 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(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 ייזקפו 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;

1. 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;

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

על אף האמור לעיל, הקבוצה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות או נכסים בגין חוזים עם לקוחות שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15, וכן עבור חייבים בגין חכירה שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 16.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה.

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 במישורין 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 הפרשים 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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) בנין 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, יעדה הקבוצה ותיעדה חלק מהמכשירים הפיננסיים לצורכי גידור חשבונאי. בחינת אפקטיביות הגידור נעשית על בסיס שוטף בכל תקופת דיווח. עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותייעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הישות לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של הרווח או ההפסד מהמכשיר המגדר מוכר כרווח כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מיידית בדוח רווח או הפסד. רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת.

החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור מכאן ולהבא רק כאשר יחסי הגידור (או חלקם), מפסיקים לקיים את הקריטריונים המזכים (לאחר הבאה בחשבון של איזון מחדש כלשהו של יחסי הגידור, אם רלוונטי) כולל מקרים בהם המכשיר המגדר פוקע, נמכר, 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 תזרים 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) תזרים המזומנים שהתקבל או שולם מוצג במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת.

גידור השקעה נטו בפעילות חוץ

גידור השקעה נטו בפעילויות חוץ, לרבות גידור של פריט כספי המטופל כחלק מההשקעה נטו, מטופל באופן דומה לגידור תזרימי המזומנים 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. 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, היותו תזרימי מזומנים או שיטות הערכה אחרות, למידע נוסף ראה באור 33ב'.

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 33ב' 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 שווים 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 שנותר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזקת למכירה, ממשיך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני.

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

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

מוניטין בגין רכישת החברה הכלולה או העסקה המשותפת ובגין עלייה בשיעור ההחזקה בהן נמדד לראשונה כהפרש שבין עלות הרכישה לבין חלק הקבוצה בשווי ההון 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 זיהם. 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 מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההון אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההון 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 הון כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההון ניתן למדידה מהימנה. עם זאת, כשהשווי ההון אינו ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד לסיום ההקמה או עד למועד שבו השווי ההון ניתן למדידה מהימנה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין, עלויות הקמה, עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ועלויות שהתהוו בהשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההון של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים, ועל ידי הנהלות חברות הקבוצה שהינן בעלות ידע מקצועי נרחב והכרות מעמיקה עם סוג הנכסים והשווקים בהן פועלת הקבוצה. למידע נוסף ראה באורים 11 ו-12.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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                               |            |
| 2.5-5 | ציוד                                  |            |
| 6-33  | מחשבים ותוכנה, ריהוט, ציוד משרדי ואחר | (בעיקר 5%) |

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

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

טו. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נכללים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. הנכסים, אשר להערכת הנהלת החברה הינם בעלי אורך חיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם על בסיס שיטת הקו הישר (ראה באור 14) ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על כך שקיימת ירידת ערך בנכס בלתי מוחשי. תקופת ההפחתה, שיטת ההפחתה וערך השייר בגין נכס בלתי מוחשי עם אורך חיים שימושיים מוגדר נבחנים לפחות אחת לשנה.

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

## 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.

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

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.

יז. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הוא הגבוה מבין מחיר המכירה, נטו ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהווים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה 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.

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

בחנית 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 מבוטלים בתקופות עוקבות. למידע נוסף, ראה באור 14.

2. השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות

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

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 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

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

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

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

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

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

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).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים עם עובדים ונושאי משרה נמדדת על-פי השווי ההוגן של המכשירים הוניים שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל הערכה מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים (ראה פרטים בבאור 18) 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 שבטלה מוחלפת בהענקה חדשה, כהענקה תחליפית, שתיהן מטופלות כשינוי תנאי ההענקה המקורית כאמור לעיל.

#### עסקאות המסולקות במזומן

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

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 בונס 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.

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

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.

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 21 IFRIC, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

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

## 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 מהווה 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.

## כז. מגזרי פעילות

מגזר פעילות הינו רכיב של הקבוצה העונה על שלושת התנאים הבאים:

1. עוסק בפעילויות עסקיות שמהן הוא עשוי להניב הכנסות ובגין 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").

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 הפונקסני 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.

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

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 לאחריו. 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 לאחריו.

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

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 בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריה. 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 ההשפעה 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

א. ההרכב:

| 31 בדצמבר  |       |                                   |
|------------|-------|-----------------------------------|
| 2020       | 2021  |                                   |
| מליוני ש"ח |       |                                   |
| 732        | 2,337 | מזומנים ופקדונות למשיכה מיידי (1) |
| 129        | 1,053 | פקדונות לזמן קצר (2)              |
| 861        | 3,390 |                                   |

- (1) היתרות מופקדות בתאגידים בנקאיים ונושאות ריבית בשיעור זניח.
- (2) ליום 31 בדצמבר 2021, שני פקדונות עיקריים בסך של כ-355 מיליון ש"ח וכ-524 מיליון ש"ח הנקובים בדולר ארה"ב ובאירו בהתאמה, כלל הפקדונות נושאות ריבית בשיעורים זניחים.
- (3) ליום 31 בדצמבר 2021, מתוך סך המזומנים ושווי מזומנים סך של כ-1,872 מיליון נקוב באירו, כ-696 מיליון נקוב בדולר ארה"ב, כ-260 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           |
| -          | 9    | פקדונות בבנקים                     |
| 132        | 29   | פקדונות מוגבלים                    |
| 147        | 40   |                                    |

## 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 לתחילת השנה  
יתרות שהופרשו במהלך השנה  
סכומים שנפרעו במהלך השנה  
יתרות שנמחקו  
הפרשי תרגום מטבע חוץ  
יתרה לסוף השנה

## באור 6: - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

| 31 בדצמבר  |      |
|------------|------|
| 2020       | 2021 |
| מליוני ש"ח |      |
| 66         | 122  |
| 78         | 168  |
| 23         | 85   |
| 22         | 26   |
| 119        | 91   |
| 308        | 492  |

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    | קרקעות           |
| 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) אשר נושאת 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.

## 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<br>31 בדצמבר |      |      |                  |
|---------------------------------|------|------|------------------|
| 2019                            | 2020 | 2021 |                  |
| מליוני ש"ח                      |      |      |                  |
| 47                              | (78) | 41   | רווח נקי (הפסד)  |
| -                               | (7)  | 5    | הפסד כולל אחר    |
| 47                              | (85) | 46   | רווח (הפסד) כולל |

## חברות כלולות (1) (2)-

| לשנה שהסתיימה ביום<br>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 חברות כלולות היה נמוך מ- 1 מיליון ש"ח.

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. השקעה בגזית גלוב בע"מ (להלן - גלוב) (מאוחדת)

1. ליום 31 בדצמבר, 2021 מחזיקה חברה מאוחדת בבעלות מלאה של החברה בכ- 55.25% (כ- 52.38% בהנחת דילול מלא) מהון המניות של גלוב. מחיר מניית גלוב לתאריך הדיווח הינו 24.59 ש"ח. מניות גלוב רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. לתאריך הדיווח לגלוב כ- 151.8 מיליון מניות (בניכוי מניות רדומות).

| 31 בדצמבר 2020 |            | 31 בדצמבר 2021 |            | מניות |
|----------------|------------|----------------|------------|-------|
| שווי שוק       | שווי מאזני | שווי שוק       | שווי מאזני |       |
| מליוני ש"ח     |            |                |            |       |
| 1,758          | 3,061      | 2,062          | 2,916      |       |

2. מידע כספי תמציתי על גלוב:

מידע כולל נתונים מהדוחות הכספיים המאוחדים של גלוב ולכן כולל גם את נתוני FCR, ATR ו-CTY הנכללים בנפרד בבאור זה.

| 31 בדצמבר  |          |                          |
|------------|----------|--------------------------|
| 2020       | 2021     |                          |
| מליוני ש"ח |          |                          |
| 3,310      | 5,555    | נכסים שוטפים             |
| 37,081     | 35,518   | נכסים לא שוטפים          |
| (3,057)    | (3,087)  | התחייבויות שוטפות        |
| (24,755)   | (24,431) | התחייבויות לא שוטפות     |
| 12,579     | 13,555   | נכסים נטו                |
|            |          | מיוחס ל:                 |
| 3,061      | 2,916    | בעלי מניות החברה         |
| 9,518      | 10,639   | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 12,579     | 13,555   |                          |

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרווח הכולל -

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |         |         |
|---------------------------------|---------|---------|
| 2019                            | 2020    | 2021    |
| מליוני ש"ח                      |         |         |
| 2,752                           | 2,406   | 2,296   |
| 1,283                           | (1,033) | 1,729   |
| 467                             | (147)   | 690     |
| 816                             | (886)   | 1,039   |
| (2,066)                         | (1,290) | (1,778) |
| (1,250)                         | (2,176) | (739)   |
| (349)                           | (1,074) | (123)   |
| (901)                           | (1,102) | (616)   |
| (1,250)                         | (2,176) | (739)   |
| 536                             | 456     | 325     |

הכנסות  
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה  
מסים על הכנסה (הטבת מס)

רווח נקי (הפסד)

רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם לזכויות שאינן מקנות שליטה

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים -

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |       |       |
|---------------------------------|-------|-------|
| 2019                            | 2020  | 2021  |
| מליוני ש"ח                      |       |       |
| 910                             | 397   | 461   |
| 1,700                           | (277) | (680) |
| (3,041)                         | (385) | 3,122 |
| (89)                            | (56)  | (272) |
| (520)                           | (321) | 2,631 |

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה  
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון  
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים  
ושווי מזומנים  
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

3. להלן מידע בדבר מספר האופציות למניות של גלוב והממוצע המשוקלל של מחיר המימוש המקורי שלהן:

| 31 בדצמבר 2020 |           | 31 בדצמבר 2021 |           |                                            |
|----------------|-----------|----------------|-----------|--------------------------------------------|
| ממוצע          | ממוצע     | ממוצע          | ממוצע     |                                            |
| משוקלל של      | משוקלל של | משוקלל של      | משוקלל של |                                            |
| מחיר           | מספר      | מחיר           | מספר      |                                            |
| המימוש         | האופציות  | המימוש         | 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 גלוב לשעבר, ניתן למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. של גלוב בתוספת מימוש צמודה למדד המחירים לצרכן, בכפוף להתאמות (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 גלוב לשעבר, אשר מימושו הותנה ביעד מחיר ממוצע של מניית גלוב 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 כל כתבי האופציה הוא בתום חמש שנים ממועד ההענקה, וזאת גם במקרה של סיום העסקה. בחודש ינואר 2018 בעקבות סיום העסקת מנכ"ל גלוב לשעבר הובשלו כל יתרת כתבי האופציה.

4. להלן מידע בדבר מספר יחידות המניה החסומות ויחידות המניה החסומות מותנות הביצוע של גלוב:

| 31 בדצמבר          |                    |                         |
|--------------------|--------------------|-------------------------|
| 2020               | 2021               |                         |
| יחידות מניה חסומות | יחידות מניה חסומות |                         |
| 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    |
| 652,216            | 445,069            | מניות חסומות לסוף שנה   |

כל אחת מה-RSUs ניתנות למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה.

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

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.

5. ההוצאות בהן הכירה גלוב בדוחות הרווח או ההפסד בגין המכשירים ההוניים האמורים בסעיפים 3 ו-4 לעיל בשנים 2021, 2020 ו-2019, הסתכמו לכ-9 מיליון ש"ח, לכ-10 מיליון ש"ח וכ-7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

6. 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 יסקף 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.

7. לאחר תאריך הדיווח, בחודש פברואר 2022, הנפיקה גלוב על פי תשקיף מדף 12.5 מיליון מניות רגילות של גלוב 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 גלוב הקצאה פרטית לחברה, של 2 מיליון מניות רגילות ו-1 מיליון כתבי אופציה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של גלוב (ברוב מקרב בעלי מניות המיעוט) בתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המוסדיים. כתוצאה מפעולות אלה יקטן שיעור החזקת החברה בגלוב מכ-55.25% לכ-51.63% והקבוצה תכיר בקיטון בהון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-13 מיליון ש"ח אשר יזקק לקרנות הון.

מידע נוסף בגין השקעות בחברות מוחזקות

ד. השקעה ב-ATR (חברה מאוחדת)

1. ליום 31 בדצמבר, 2021, מחזיקה גלוב בכ-75% מהון המניות וזכויות ההצבעה של ATR. מניות ATR 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 ATR עם חברה בת בבעלותה המלאה של גלוב, החל מאותו מועד נמחקו מניותיה של ATR ממסחר (ראה סעיף 5 להלן).

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

להלן הערך בספרי החברה ושווי השוק של ATR:

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

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-                 |
| 2,241      | 2,205   | בעלי מניות החברה         |
| 3,651      | 4,375   | 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<br>31 בדצמבר          |       |      |                                               |
|------------------------------------------|-------|------|-----------------------------------------------|
| 2019                                     | 2020  | 2021 |                                               |
| מליוני ש"ח                               |       |      |                                               |
| 969                                      | 765   | 702  | הכנסות                                        |
| 344                                      | (619) | 317  | רווח נקי (הפסד) *                             |
| (43)                                     | (38)  | 38   | הפסד כולל אחר                                 |
| 301                                      | (657) | 355  | רווח (הפסד) כולל                              |
| מיוחס ל:                                 |       |      |                                               |
| 97                                       | (245) | 133  | בעלי מניות החברה                              |
| 204                                      | (412) | 222  | זכויות שאינן מקנות שליטה                      |
| 301                                      | (657) | 355  |                                               |
| דיבידנד ששולם במזומן והחזר השקעה לזכויות |       |      |                                               |
| 162                                      | 139   | 81   | שאינן מקנות שליטה                             |
| -                                        | -     | 23   | ריבית ששולמה למחזיקי אגרות חוב היברידיות (**) |
| (15)                                     | 10    | 1    | (*) כולל הפחתת הפרשים מקוריים                 |

(\*\*) ראה סעיף 4 להלן.

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים -

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

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

3. בתקופת הדוח רכשה חברה בת בבעלותה המלאה של גלוב 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, 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 חלק תשלום דיבידנד במזומן, מתוכן הונפקו לחברה כ- 8.4 מיליון מניות. כתוצאה מהרכישות וההנפקה, עלה שיעור החזקת גלוב ב-ATR לכ-74.84% וגלוב הכירה בגידול בהון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-81 מיליון ש"ח אשר נזקף לקרנות הון (חלק החברה כ- 45 מיליון ש"ח).
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 גלוב בהסכם מיזוג עם ATR במסגרתו תרכוש חברה 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) שתשלום 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 מיליוני אירו (1.1 מיליארד ש"ח). השפעת העסקה על הון המניות המיוחס לבעלי מניות החברה אינה מהותית.

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

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

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

ה. השקעה ב- CTY (מאוחדת)

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

הערך בספרי החברה ושווי השוק של ההשקעה ב-CTY:

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

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

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     |
| 8,543      | 8,762   | נכסים נטו                |
|            |         | מיוחס ל:                 |
| 1,924      | 1,799   | בעלי מניות החברה         |
| 6,619      | 6,963   | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 8,543      | 8,762   |                          |

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   | הפסד כולל אחר                                 |
| 24                 | (229) | 602   | סה"כ רווח (הפסד) כולל                         |
|                    |       |       | מיוחס ל:                                      |
| 5                  | (81)  | 139   | בעלי מניות החברה                              |
| 19                 | (148) | 463   | זכויות שאינן מקנות שליטה                      |
| 24                 | (229) | 602   |                                               |
| 237                | 193   | 172   | דיבידנד והחזר השקעה לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| -                  | 16    | 77    | ריבית ששולמה למחזיקי אגרות חוב היברידיות (*)  |

(\*) ראה סעיף 4 להלן.

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים -

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

באור 8: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

5. בחודשים נובמבר ודצמבר 2021, ביצעה CTY רכישות עצמיות של מניותיה בהיקף של כ- 9.8 מיליון מניות, בתמורה לכ- 68.5 מיליוני אירו (כ- 241 מיליוני ש"ח). כתוצאה מהרכישות העצמיות, עלה שיעור האחזקה של גלוב ב CTY מ- 49.19% ל- 52.06%. כתוצאה מהרכישות העצמיות הכירה גלוב בגידול בהון המיוחס להון בעלי המניות של כ- 60 מיליון ש"ח אשר נזקף לקרנות הון (חלק החברה כ- 33 מיליון ש"ח).

1. פעילות שהופסקה - השקעה ב FCR

בחודש אפריל 2019 השלימו גלוב וחברה בת בבעלותה המלאה ("חברת הבת") הסכמים למכירת 58 מיליון מניות FCR, אשר גלוב החזיקה לאותו מועד בכ- 31.3% מהון מניותיה (מתוך כ- 80 מיליון מניות שהיו בבעלות גלוב), 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 מסגירת העסקה.

כתוצאה מהמכירה רשמה הקבוצה 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 הקבוצה הוצאות מסים בסך של כ- 255 מיליון ש"ח. בסך הכל גלוב הכירה בקיטון בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של גלוב בהיקף של כ- 527 מיליון ש"ח.

לאחר השלמת המכירה החזיקה גלוב (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 גלוב כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. בשנת 2020, גלוב מכרה את כל יתרת החזקותיה במניות FCR בתמורה לכ- 771 מיליון ש"ח.

2. החוקים הקיימים בחלק ממדינות מושבן של החברות המוחזקות, מעמידים תניות מקובלות מסוימות לגבי תשלומי דיבידנדים, ריבית וחלוקות אחרות לבעלי מניות על ידי החברות המוחזקות. תניות אלו כוללות, בין היתר, יתרה מספקת של רווחים צבורים או קיומה של יכולת פרעון, כתנאי לביצוע חלוקות. ליום 31 בדצמבר, 2021 הקבוצה אינה רואה בתניות מקובלות אלו כמגבלה משמעותית.

ח. לגבי שעבוד חלק ממניות החברות המוחזקות להבטחת התחייבויות הקבוצה, ראה באור 26.

באור 9: - השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה

א. 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    |
| 89         | 91    |
| 122        | 123   |
| 33         | 32    |
| 89         | 91    |
| 122        | 123   |
| 659        | 876   |
| 34         | 46    |
| -          | 71    |
| 56         | 62    |
| 37         | 53    |
| 786        | 1,108 |
| 693        | 993   |
| 93         | 115   |
| 786        | 1,108 |
| 908        | 1,231 |

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר  
מניות סחירות (1)  
יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות (2)

מוצג בזמן קצר  
מוצג בזמן ארוך

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד  
מניות סחירות (1)  
אגרות חוב סחירות (1)  
קרנות נאמנות סחירות (1)  
יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות (2)  
השקעות אחרות (3)

מוצג בזמן קצר  
מוצג בזמן ארוך

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).

(3) רמה 3 במדרג השווי ההוגן.

באור 11: - נדל"ן להשקעה

א. התנועה:

| 31 בדצמבר  |         |                                                    |
|------------|---------|----------------------------------------------------|
| 2020       | 2021    |                                                    |
| מליוני ש"ח |         |                                                    |
| 33,837     | 32,781  | יתרה ליום 1 בינואר                                 |
| 1,377      | 797     | רכישות ותוספות                                     |
| 32         | (722)   | העברה נטו מנדל"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 |
| 32,781     | 29,434  | יתרה ליום 31 בדצמבר                                |
|            |         | כולל:                                              |
| 31,828     | 28,903  | נדל"ן להשקעה                                       |
| 953        | 531     | נכסים מוחזקים למכירה (באור 7)                      |
| 32,781     | 29,434  |                                                    |

ב. נדל"ן להשקעה כולל בעיקר מרכזים מסחריים ושטחי מסחר אחרים, לרבות פרויקטים הנמצאים בתהליך פיתוח מחדש והרחבות. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע על-פי הערכות שווי שבוצעו בעיקר על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך (כ-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 בנין 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 | 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   |

| דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (שווי שוק) | אירו | אירו | ש"ח | ריאל ברזילאי | דולר אמריקאי |
|--------------------------------------------|------|------|-----|--------------|--------------|
|                                            |      |      |     |              |              |
| 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:

| צפון אירופה                  | מרכז ומזרח אירופה | ישראל      | ברזיל | ארה"ב |
|------------------------------|-------------------|------------|-------|-------|
|                              |                   | מליוני ש"ח |       |       |
| 31 בדצמבר 2021               |                   |            |       |       |
| עליה של 25 נקודות בסיס (bp)  |                   |            |       |       |
| בשיעור ההיוון                | (617)             | (300)      | (131) | (74)  |
| ירידה של 25 נקודות בסיס (bp) |                   |            |       |       |
| בשיעור ההיוון                | 677               | 325        | 142   | 84    |
| גידול של 5% בהכנסה תפעולית   |                   |            |       |       |
| נטו מהשכרת מבנים (NOI)       | 697               | (*405)     | 174   | 60    |
| גידול של 5% בדמי השכירות     |                   |            |       |       |
| הממוצעים בשוק                | 927               | (*405)     | 191   | 81    |

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

ד. באשר לשעבודים, ראה באור 26.

באור 12: - נדל"ן להשקעה בפיתוח

א. התנועה וההרכב:

| 31 בדצמבר  |       |                                                    |
|------------|-------|----------------------------------------------------|
| 2020       | 2021  |                                                    |
| מליוני ש"ח |       |                                                    |
| 2,233      | 2,456 | יתרה ליום 1 בינואר                                 |
| 531        | 1,256 | תוספות במשך השנה                                   |
| (32)       | 722   | העברה נטו לנדל"ן להשקעה                            |
| (109)      | (302) | גרועות במשך השנה                                   |
| (145)      | (61)  | ירידת ערך, נטו                                     |
| (22)       | (285) | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ |
| 2,456      | 3,786 | יתרה ליום 31 בדצמבר                                |
|            |       | הרכב:                                              |
| 217        | 3     | קרקעות מוחזקות למכירה (באור 7)                     |
| 890        | 1,333 | קרקעות לפיתוח עתידי                                |
| 1,349      | 2,450 | נדל"ן להשקעה בפיתוח                                |
| 2,456      | 3,786 |                                                    |

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 ההיוון 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-32.91% במונחי שווי הוגן). ביישום שיטת ההשוואה, מסתמכים מעריכי השווי והנהלות חברות הקבוצה על מחירי שוק של נכסים דומים תוך ביצוע ההתאמות הדרושות (כגון בנין 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 הנהלות חברות הקבוצה תוך שימוש בשיטות הערכה מקובלות, בין היתר בהתבסס על נתוני שוק שהתקבלו ממעריכי שווי חיצוניים.

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

| מרכז ומזרח אירופה |    |      |      | צפון אירופה                                                   | אררה"ב | ישראל | מליוני ש"ח | 31 בדצמבר 2021 |
|-------------------|----|------|------|---------------------------------------------------------------|--------|-------|------------|----------------|
| (12)              | -  | (14) | (18) | גידול של 5% בעלות הצפויה של הפרוייקט                          |        |       |            |                |
| 50                | -  | 20   | 86   | גידול של 5% בהכנסה תפעולית חזויה נטו, מהשכרת מבנים (NOI חזוי) |        |       |            |                |
| (26)              | -  | (4)  | (94) | עלייה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון                    |        |       |            |                |
| 9                 | -  | 14   | 105  | ירידה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון                    |        |       |            |                |
| -                 | 32 | 9    | -    | גידול של 5% במחיר מכירה למ"ר                                  |        |       |            |                |

א. ההרכב:

| 31 בדצמבר  |      |
|------------|------|
| 2020       | 2021 |
| מליוני ש"ח |      |
| 39         | 38   |
| 63         | 55   |
| 24         | 21   |
| 46         | 39   |
| 172        | 153  |

מבנים  
תוכנות, מחשוב וציוד משרדי  
נכסי זכות שימוש  
אחרים (בעיקר שיפורים במושכר)

ג. באשר לשעבודים, ראה באור 26.

באור 14: - נכסים בלתי מוחשיים, נטו

| 31 בדצמבר  |      | ההרכב:                                |
|------------|------|---------------------------------------|
| 2020       | 2021 |                                       |
| מליוני ש"ח |      |                                       |
| 556        | 512  | מוניטין (1) (2)                       |
| 46         | -    | שווי מיוחס לנכסים מנוהלים וחכורים (3) |
| 602        | 512  |                                       |

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

להלן תנועה במוניטין לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020:

| מליוני ש"ח |                          |
|------------|--------------------------|
| 556        | יתרה לתחילת השנה         |
| (44)       | הפרשי תרגום דוחות כספיים |
| 512        | יתרה לסוף שנה            |

(2) יתרת המוניטין כוללת את המוניטין מרכישת נכסים בנורבגיה על-ידי CTY במהלך שנת 2015. המוניטין יוחס ליחידות מניבות מזומנים אשר לגבי כל אחת מהן נבחן סכום בר השבה לתאריך הדיווח.

(3) סכום המיוחס לנכסים שהוכרו במסגרת צירוף העסקים במסגרת רכישת הנכסים בנורבגיה בשוויים ההוגן בגין נכסים מניבים בבעלות צד שלישי אשר מנוהלים על ידי הקבוצה וכן בגין נכסים החכורים בחכירה מימונית בידי הקבוצה.

באור 15: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

| 31 בדצמבר  |      | שיעור ריבית ממוצע משוקלל ליום |                     | בסיס הצמדה  | א. ההרכב:                     |
|------------|------|-------------------------------|---------------------|-------------|-------------------------------|
| 2020       | 2021 | 31 בדצמבר 2021                | 2021 <sup>(*)</sup> |             |                               |
| מליוני ש"ח |      | %                             |                     |             |                               |
| 339        | -    | -                             | -                   | אירו        | אשראי מתאגידים בנקאיים:       |
| 167        | 167  | 0.8                           | -                   | ש"ח לא צמוד | אשראי ממוסדות פיננסיים אחרים: |
| 791        | -    | -                             | -                   | אירו        |                               |
| 69         | -    | -                             | -                   | קרונה שבדית |                               |
| 1,366      | 167  |                               |                     |             | סך הכל אשראי לזמן קצר         |

(\*) בריבית משתנה.

ב. באשר לשעבודים, ראה באור 26.

באור 16: - חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות

ההרכב:

| 31 בדצמבר  |       | באור |                                          |
|------------|-------|------|------------------------------------------|
| 2020       | 2021  |      |                                          |
| מליוני ש"ח |       |      |                                          |
| 624        | 1,473 | 19   | חלויות שוטפות של אגרות חוב               |
| 144        | 463   | 20   | חלויות שוטפות של התחייבויות נושאות ריבית |
| 768        | 1,936 |      |                                          |

באור 17: - ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

| 31 בדצמבר  |      |                           |
|------------|------|---------------------------|
| 2020       | 2021 |                           |
| מליוני ש"ח |      |                           |
| 114        | 169  | חובות פתוחים והוצאות לשלם |
| 17         | 12   | המחאות לפרעון             |
| 131        | 181  |                           |

באור 18: - זכאים ויתרות זכות

א. ההרכב:

| 31 בדצמבר  |      |                                        |
|------------|------|----------------------------------------|
| 2020       | 2021 |                                        |
| מליוני ש"ח |      |                                        |
| 139        | 137  | ריבית לשלם                             |
| 48         | 84   | מוסדות ממשלתיים                        |
| 122        | 125  | הכנסות מראש ופקדונות משוכרים           |
| 60         | 70   | עובדים                                 |
| 20         | 31   | דיבידנד לשלם לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 73         | 16   | הפרשות אחרות (כולל להליכים משפטיים)    |
| 180        | 203  | הוצאות לשלם                            |
| -          | 29   | דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה         |
| 94         | 108  | זכאים אחרים                            |
| 736        | 803  |                                        |

ב. מתוך סך יתרת הזכאים ויתרות זכות סך של כ- 341 מיליון ש"ח נקוב באירו, כ- 124 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<br>ליום 31 בדצמבר |        | ריבית    | ריבית | יתרת<br>הערך | בסיס       |      |                                     |
|---------------------------------------|--------|----------|-------|--------------|------------|------|-------------------------------------|
| 2020                                  | 2021   | אפקטיבית | נהוגה | נהוגה        | הצמדה      | סעיף |                                     |
| מליוני ש"ח                            |        | %        | %     | מליוני ש"ח   |            |      |                                     |
| החברה וחברות בנות בבעלות מלאה:        |        |          |       |              |            |      |                                     |
| 264                                   | 141    | 2.09     | 4.42  | 135          | מדד        | ג'2  | אגרות חוב (סדרה י') (*)             |
| 442                                   | 429    | 2.66     | 3.00  | 411          | מדד        | ג'3  | אגרות חוב (סדרה יא') (*)            |
| 223                                   | 377    | 2.67     | 2.50  | 373          | מדד        | ג'1  | אגרות חוב (סדרה יב') (*)            |
| קבוצת גלוב:                           |        |          |       |              |            |      |                                     |
| 257                                   | -      |          |       | -            | מדד        |      | אגרות חוב (סדרה ד') (*)             |
| 1,152                                 | 1,168  | 4.27     | 5.35  | 1,078        | מדד        | ד'6  | אגרות חוב (סדרה יא') (*)            |
| 2,999                                 | 3,054  | 3.67     | 4.00  | 2,940        | מדד        | ד'5  | אגרות חוב (סדרה יב') (*)            |
| 1,784                                 | 1,757  | 2.90     | 2.78  | 1,783        | מדד        | ד'4  | אגרות חוב (סדרה יג') (*)            |
| 919                                   | 1,219  | 2.27     | 1.29  | 1,254        | מדד        | ד'3  | אגרות חוב (סדרה יד') (*)            |
| 324                                   | 333    | 1.30     | 1.08  | 328          | מדד        | ד'2  | אגרות חוב (סדרה טו') (*)            |
| -                                     | 782    | 1.29     | 1.25  | 780          | מדד        | ד'1  | אגרות חוב (סדרה טז')                |
| 5,643                                 | 5,372  | 2.32     | 2.00  | 5,456        | אירו       | ה'   | אגרות חוב של CTY                    |
|                                       |        |          |       |              | קרוונה     |      |                                     |
| 862                                   | 807    | 3.41     | 3.40  | 810          | נורווגית   | ה'   | אגרות חוב של CTY                    |
|                                       |        |          |       |              | קרוונה     |      |                                     |
| 432                                   | 281    | 3.17     | 3.17  | 282          | נורווגית** | ה'   | אגרות חוב של CTY                    |
| 2,843                                 | 3,301  | 3.31     | 2.99  | 3,301        | אירו       | ו'   | אגרות חוב של ATR                    |
| 18,144                                | 19,021 |          |       |              |            |      |                                     |
| 624                                   | 1,473  |          |       |              |            |      | בניכוי - חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| 17,520                                | 17,548 |          |       |              |            |      |                                     |

(\*) לעניין עסקאות SWAP להחלפת בסיס הצמדה ומטבעות של חלק מאגרות החוב, ראה באור 33ג'.  
(\*\*) בריבית משתנה.

ב. מועדי הפירעון

| 31 בדצמבר 2021 |          |            |            |            |           |           | בסיס הצמדה      |
|----------------|----------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------------|
| שנה ראשונה     | שנה שניה | שנה שלישית | שנה רביעית | שנה חמישית | שנה שישית | שנה והלאה |                 |
| מליוני ש"ח     |          |            |            |            |           |           |                 |
| 928            | 1,194    | 1,379      | 1,232      | 1,271      | 3,256     | 9,260     | ש"ח צמוד מדד    |
| 545            | -        | 1,906      | 1,724      | 1,213      | 3,285     | 8,673     | אירו            |
| -              | 281      | -          | 807        | -          | -         | 1,088     | קרוונה נורווגית |
| 1,473          | 1,475    | 3,285      | 3,763      | 2,484      | 6,541     | 19,021    |                 |

באור 19: - אגרות חוב (המשך)

ג. מידע נוסף לגבי אגרות החוב בחברה:

1. בחודש יולי 2021, הנפיקה החברה לציבור 150 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') אשר אינן מובטחות בשיעבוד, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, בתמורה נטו של כ- 149.1 מיליון ש"ח, בשיעור ריבית אפקטיבית של 2.82% (צמוד מדד).  
במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יב') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות המידה הבאות:  
א. ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מסך של 1 מיליארד ש"ח במשך שלושה רבעונים רצופים;  
ב. ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מסך של 500 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים רצופים;  
ג. היחס בין סך החוב נושא הריבית נטו המאוחד של החברה, לסך המאזן המאוחד של החברה, עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יעלה על שיעור של 82.5% במשך שלושה רבעונים רצופים וכן דירוג אגרות החוב ברבעון האחרון מבין הרבעונים האמורים יהיה נמוך מדירוג של BB+ ו/או בדיירוג (הישראלי) על ידי S&P Maalot מעלות ודירוג של Ba1 בדירוג (הישראלי) על ידי מידרוג.  
במקרה של אי עמידה באיזו מאמות המידה המפורטות לעיל (וטרם חלפה תקופת הריפוי), החברה תהיה רשאית להעמיד בטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') חלק אמות המידה כאמור.  
בנוסף, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתחייבויות נוספות, אשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן:  
במקרה של העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה מגוף פיננסי בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוקת תקופת הריפוי), שינוי שליטה, מיזוג, הפסקת דירוג ועוד.  
כן התחייבה החברה בהתחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב, ביניהן: אי יצירת שיעבוד שוטף (negative pledge) על כלל רכוש וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזיקי אגרות החוב שיעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו; התחייבות להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל- 1.25 מיליארד ש"ח על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים;  
כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת לדירוג של (ilA-) בסולם הדירוג הישראלי על ידי S&P Maalot או (A3il) בסולם הדירוג הישראלי על ידי מידרוג תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 1% בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב.

2. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה י') התחייבה החברה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות:  
הון עצמי (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) מינימלי של 1 מיליארד ש"ח במשך ארבעה רבעונים רצופים; קיומם של שני התנאים המצטברים הבאים: (i) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן לא יעלה על 82.5% במשך ארבעה רבעונים רצופים (ii) ברבעון האחרון מבין הרבעונים האמורים אגרות החוב תהיינה מדורגות בדירוג שאינו נמוך מדירוג BB+ של S&P Maalot ומדירוג Ba1 של מדרוג.

באור 19: - אגרות חוב (המשך)

בנוסף, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתחייבויות נוספות, אשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן:

במקרה בו תידרש החברה לפירעון מיידי של סדרת אגרת חוב אחרת שהנפיקה החברה בסכום שלא יפחת מהסכום הגבוה מבין 200 מליון ש"ח ו- 12.5% מההון העצמי של החברה (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (לאחר חלוף כל תקופות תיקון או ריפוי), שינוי שליטה, הפסקת דירוג ועוד; בנוסף, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי תגרום לעליית הריבית בשיעור לפי מדרגות שנקבעו אך בכל מקרה לא יותר מ-1.5%. לתאריך הדיווח עומדת החברה באמות המידה הנ"ל.

3. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יא') התחייבה בין היתר החברה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות: הון עצמי (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) מינימלי של 1 מיליארד ש"ח במשך ארבעה רבעונים רצופים; קיומו של אחד מהתנאים הבאים: (i) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן לא יעלה על 82.5% במשך ארבעה רבעונים רצופים (ii) ברבעון האחרון מבין הרבעונים האמורים אגרות החוב תהיינה מדורגות בדירוג שאינו נמוך מדירוג +BB של S&P Maalot ומדירוג Ba1 של מדרוג.

בנוסף, התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתחייבויות נוספות, אשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן:

במקרה בו תידרש החברה לפירעון מיידי של סדרת אגרת חוב אחרת שהנפיקה החברה בסכום שלא יפחת מהסכום הגבוה מבין 200 מליון ש"ח ו- 12.5% מההון העצמי של החברה (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (לאחר חלוף כל תקופות תיקון או ריפוי), שינוי שליטה, הפסקת דירוג ועוד. כן התחייבה החברה שלא לחלק דיבידנד במזומן ככל שהונה העצמי של החברה נמוך מסך של 1.25 מיליארד ש"ח, או יפחת מסך של 1.25 מיליארד ש"ח כתוצאה מחלוקת הדיבידנד בנוסף, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי תגרום לעליית הריבית בשיעור לפי מדרגות שנקבעו אך בכל מקרה לא יותר מ-1.5%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 וסמוך למועד אישור הדוחות עומדת החברה באמות המידה הנ"ל ביחס לסדרות אגרות החוב המפורטות לעיל.

4. ביום 1 ביולי 2021, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה ברמת דירוג 'ilA', עם אופק דירוג שלילי. בעקבות הצעת חברה בת בבעלותה המלאה של גלוב לרכישת מניות המיעוט ב-ATR, כמתואר בביאור 5' להלן, והאפשרות לעלייה במינוף, ביום 8 באוגוסט 2021 הכניסה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות. ביום 20 בינואר 2022, הורידה חברת הדירוג P&S Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה לרמת דירוג 'ilA-' עם אופק דירוג יציב, בעקבות השלמת המיזוג של חברה בת בבעלותה המלאה של גלוב עם ATR, כמתואר בביאור 8' להלן, העלייה במינוף.

5. ביום 7 ביולי 2021, העלתה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה מרמת דירוג A3.il לרמת דירוג A2.il וכן עדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב. ביום 25 בינואר 2022 הודיעה חברת הדירוג מידרוג כי הכנסת חברת הבת גזית גלוב לבחינה עם השלכות שליליות ברקע עסקת ATR, אינה צפויה לפגוע בפרופיל הפיננסי של החברה באופן שעלול להוביל לשינוי מיידי בדירוג.

## באור 19: - אגרות חוב (המשך)

## ד. מידע נוסף לגבי אגרות החוב של גלוב:

1. בחודש אוגוסט 2021, הנפיקה גלוב בדרך של הצעת מדף, 453 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז'), בתמורה נטו של כ- 447 מיליון ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 1.47%. בחודש אוקטובר 2021, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 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 גלוב, 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 לשטר הנאמנות.
- היקף השעבוד נקבע לפי יחס חוב לשווי בטוחה (LTV) של 65% ("LTV"), המחושב בהתאם לשווי הנכסי הנקי (EPRA NRV) של מניית 'ATR', כמפורט בשטר הנאמנות. החברה נדרשת לעמוד ביחס LTV כאמור במועדי בדיקה ספציפיים המפורטים בשטר, לרבות מחיקת המניות המשועבדות ממסחר, הרחבת סדרה, מכירת מניות משועבדות, החלפת שעבודים, וחלוקת דיבידנד מיוחד ב-ATR (מעל רף כספי הקבוע בשטר). 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 בשטר הנאמנות, וכדי ליצור שעבוד תקף על פי הדין השוויצרי, גלוב התקשרה עם הנאמן במנגנון של הסכם חוב מקביל, לפיו התחייבה גלוב כלפי הנאמן בהתחייבות נפרדת ועצמאית כנושה ישיר של גלוב, לשלם סכומים השווים לתשלומים שישולמו למחזיקי אגרות החוב ובמועד פירעונם, כפי שנקבע בשטר הנאמנות. כמו כן, גלוב 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, גלוב והנאמן פועלים כדי ליצור ולרשום (ככל שרישום כאמור נדרש על פי הדין הרלוונטי) שעבוד חדש על המניות המשועבדות בצורתן העדכנית, כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות.

באור 19: - אגרות חוב (המשך)

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה טז') התחייבה גלוב לעמוד, בין היתר, באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 850 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 גלוב 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 גלוב 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 מידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בגלוב (בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות), העמדה לפרעון מידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפרעון מידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסוימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויותיה הפינסיות ברוטו של הגלוב 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 גלוב, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, רישום הערת עסק חי בדוחות גלוב למשך שני רבעונים רצופים, עילות שעניינן ארועים בקשר עם החברה שמחזיקה במניות ATR מימוש שעבודים על עיקר נכסי העברה (למעט בגין חוב שהינו Non Recourse) ועוד כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות. בנוסף, התחייבה גלוב להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של גלוב יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל- 1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מבוקרים או סקורים. כמון עם הפיכת ATR לחברה פרטית ומחיקת מניותיה ממסחר, גלוב התחייבה גם שלא תבוצע חלוקת דיבידנד ב-ATR, ככל שיחס 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. לגלוב אגרות חוב (סדרה טו') במחזור אשר מובטחות בשעבוד קבוע שנרשם על 4 נכסי מקרקעין שבבעלות גלוב ששוים המצרפי למועד הדו"ח (חלק החברה) היו כ-478 מיליון ש"ח.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה טו') התחייבה גלוב לעמוד, בין היתר, באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 850 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 גלוב 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.

באור 19: - אגרות חוב (המשך)

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 בגלוב, 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 חלוקת תקופת ריפוי), עילות שעניינן חדלות פירעון של גלוב, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, רישום הערת עסק חי בדוחות גלוב למשך שני רבעונים רצופים, עילות שעניינן ארועים בקשר עם הנכסים המשמשים כבטוחה לאגרות החוב והחברה הבת שמחזיקה בהם ועוד. בנוסף, התחייבה גלוב להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של גלוב 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. לגלוב 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 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 גלוב 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, גלוב 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 בגלוב, 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 גלוב על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוקת תקופת ריפוי), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי גלוב, רישום הערת עסק חי בדוחות גלוב למשך שני רבעונים רצופים, ועוד. בנוסף, התחייבה גלוב 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 גלוב 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 גלוב לציבור, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 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.

באור 19: - אגרות חוב (המשך)

4. לגלוב אגרות חוב (סדרה יג') במחזור אשר בנין התחייבה החברה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 800 מליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 400 מליון דולר ארה"ב במשך רבעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של גלוב 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, גלוב 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 מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בגלוב, במקרה של העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של גלוב או העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה מגוף פיננסי בהיקף של 10% (בגין עילות מסויימות בלבד) או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של גלוב על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוקת תקופת ריפוי), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, ועוד. בנוסף התחייבה גלוב 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 גלוב להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל- 850 מליון דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים. כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל- ilBBB של S&P Maalot תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 3% בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב.

5. לגלוב 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 מליון דולר ארה"ב במשך ארבעה רבעונים רצופים, (ב) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן לא יעלה על 80% במשך ארבעה רבעונים רצופים; ודירוג אגרות החוב ברבעון האחרון מבין הרבעונים האמורים יהיה גבוה מדירוג BBB של S&P Maalot ודירוג Baa3 של מדרוג. בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יב') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: עילות שעניינן חדלות פירעון של גלוב, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי גלוב, שינוי שליטה בגלוב, העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב סחירות בסכום שלא יפחת מהסכום הגבוה מבין (i) 200 מליון ש"ח ו- (ii) 10% מההון העצמי של גלוב (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה), ועוד. בנוסף, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי תגרום לעליית הריבית בשיעור של עד 1% לפי מדרגות שנקבעו.

באור 19: - אגרות חוב (המשך)

6. גלוב 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 ודירוג Baa3 של מאלוט. 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 גלוב, שינוי שליטה בגלוב, העמדה לפירעון מיידי של אג"ח סחירות בסכום שלא יפחת מהסכום הגבוה מבין (i) 300 מיליון ש"ח ו- (ii) 12.5% מההון העצמי של גלוב 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 גלוב באמות המידה הנ"ל ביחס לסדרות אגרות החוב המפורטות לעיל.
7. ביום 23 במרס 2022 החליט דירקטוריון גלוב על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של גלוב (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 גלוב. 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. גלוב 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 גלוב שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA', עם אופק דירוג שלילי, וכן אישרה את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של גלוב המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, קבעה S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טז') של גלוב המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA', עם אופק דירוג שלילי. בעקבות הצעת חברה בת בבעלותה במלאה של גלוב לרכישת מניות המיעוט ב-ATR, אשר הושלמה כבר ב-2022, כמתואר בביאור 5'8, 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 מיידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של גלוב שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa3.il', עם אופק דירוג שלילי, וכן אישרה את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של גלוב המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa2.il' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, קבעה חברת הדירוג את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טז') של גלוב המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa3.il', עם אופק דירוג שלילי.
10. ביום 20 באוקטובר 2021, במסגרת הרחבת אגרות חוב (סדרה יד וטז'), אישרה חברת הדירוג מיידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של גלוב שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa3.il' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, חברת הדירוג אשררה את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של גלוב המובטחות בשעבוד של נדל"ן בישראל ברמת דירוג 'Aa2.il'.

באור 19: - אגרות חוב (המשך)

11. ביום 20 באוקטובר 2021, במסגרת הרחבת אגרות חוב (סדרה יד וטז'), אישררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של גלוב שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA-' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, חברת הדירוג אשררה את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של גלוב המובטחות בשעבוד של נדל"ן בישראל ברמת דירוג 'ilAA-'.
12. לאחר תאריך הדיווח, בעקבות השלמת המיזוג עם ATR כמתואר בביאור 5'ד8, ביום 20 בינואר 2022, הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של גלוב שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'ilA+', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של גלוב המובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'ilAA-' עם אופק דירוג יציב.
13. לאחר תאריך הדיווח, בעקבות השלמת המיזוג ב-ATR, כמתואר בביאור 5'ד8, ביום 24 במרס 2022, הורידה חברת הדירוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'A1.il' עם אופק דירוג יציב. כמו כן, חברת הדירוג הורידה את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד של נדל"ן בישראל לרמת דירוג 'Aa3.il' עם אופק יציב.

ה. אגרות חוב של CTY

1. CTY התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשמור על יחס של סך החוב לסך שווי נכסים שלא יעלה על 65% ויחס חוב מובטח לסך שווי נכסים שלא יעלה על 25%. בנוסף, שינוי שליטה ב-CTY כהגדרתו בהסכם אגרות החוב יעמיד למחזיקים זכות מיידיית 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).

ו. אגרות חוב של ATR

1. ATR התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשמור על יחס של סך החוב לסך שווי נכסים שלא יעלה על 60%, יחס חוב מובטח לסך שווי נכסים שלא יעלה על 40% ויחס כיסוי ריבית מאוחד (EBITDA מתואם להוצאות ריבית) שלא יפחת מ-1.5. בנוסף, עבור אגרות החוב העומדות לפרעון בשנת 2020 התחייבות נוספת לשמירה על יחס נכסים מאוחדים בלתי משועבדים לחוב מאוחד בלתי מובטח שלא יפחת מ-150%. לתאריך הדיווח עומדת ATR באמות מידה פיננסיות אלו.
2. בחודש פברואר 2021, הנפיקה ATR 300 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב (כ-1,183 מיליון ש"ח), הנושאות ריבית שנתית של 2.625% ועומדות לפירעון בספטמבר 2027.

באור 19: - אגרות חוב (המשך)

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 5'ג'8, 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 36ה'.

באור 20: - התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים

א. ההרכב

| בש"ח<br>צמוד<br>מדד        | בש"ח<br>לא<br>צמוד | בדולר<br>קנדי | בדולר<br>של<br>ארה"ב | באירו | קרונות<br>נורבנית | בריאלי<br>ברזילאי | סה"כ  |                        |
|----------------------------|--------------------|---------------|----------------------|-------|-------------------|-------------------|-------|------------------------|
| <u>מליוני ש"ח</u>          |                    |               |                      |       |                   |                   |       | ליום 31 בדצמבר 2021    |
| -                          | 838                | 133           | 1,049                | 1,283 | -                 | -                 | 3,303 | לתאגידים בנקאיים       |
| 1,191                      | -                  | -             | 836                  | -     | -                 | 368               | 2,395 | למוסדות פיננסיים אחרים |
| 1,191                      | 838                | 133           | 1,885                | 1,283 | -                 | 368               | 5,698 | סך הכל                 |
| 23                         | 180                | -             | 142                  | 118   | -                 | -                 | 463   | חלויות שוטפות          |
| 1,168                      | 658                | 133           | 1,743                | 1,165 | -                 | 368               | 5,235 | בניכוי חלויות שוטפות   |
| <u>ליום 31 בדצמבר 2020</u> |                    |               |                      |       |                   |                   |       | סך הכל                 |
| 1,187                      | 523                | 117           | 980                  | 2,735 | 377               | -                 | 5,919 | בניכוי חלויות שוטפות   |
| 1,165                      | 518                | 117           | 877                  | 2,721 | 377               | -                 | 5,775 |                        |

ההרכב בהבחנה בין ריבית קבועה

| בש"ח<br>צמוד<br>מדד | בש"ח<br>לא<br>צמוד | בדולר<br>קנדי | בדולר<br>של<br>ארה"ב | באירו | בריאלי<br>ברזילאי | סה"כ  |                                      |
|---------------------|--------------------|---------------|----------------------|-------|-------------------|-------|--------------------------------------|
| <u>מליוני</u>       |                    |               |                      |       |                   |       | ליום 31 בדצמבר 2021                  |
| 1,191               | -                  | -             | -                    | 1,232 | 368               | 2,791 | בריבית קבועה                         |
| 1.4                 | -                  | -             | -                    | 4.2   | 5.9               |       | שיעור ריבית אפקטיבית<br>משוקלל (ב-%) |
| -                   | 838                | 133           | 653                  | 1,283 | -                 | 2,907 | בריבית משתנה                         |
| -                   | 1.9                | 3.7           | 2.9                  | 2.2   | -                 |       | שיעור ריבית אפקטיבית<br>משוקלל (ב-%) |

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

ב. מועדי הפרעון

| ליום 31 בדצמבר 2021         | מליוני ש"ח | בש"ח צמוד מדד | בש"ח לא צמוד | בדולר קנדי | בדולר של ארה"ב | באירו | בריאלי ברזילאי | סה"כ |
|-----------------------------|------------|---------------|--------------|------------|----------------|-------|----------------|------|
| שנה ראשונה - חלויות שוטפות  | 23         | 180           | -            | 142        | 118            | -     | 463            |      |
| שנה שניה                    | 332        | 503           | -            | 289        | 17             | 1     | 1,142          |      |
| שנה שלישית                  | 13         | 155           | 20           | 429        | 151            | 2     | 770            |      |
| 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 בניכוי חלויות שוטפות | 1,168      | 658           | 133          | 1,743      | 1,165          | 368   | 5,235          |      |
| סך הכל                      | 1,191      | 838           | 133          | 1,885      | 1,283          | 368   | 5,698          |      |

ג. באשר לשעבודים, ראה באור 26.

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות

בחלק מההלוואות וקווי האשראי שמקבלות החברה וחברות מאוחדות שלה במהלך העסקים הרגיל, קיימות כמקובל התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות והתחייבויות אחרות אשר אי עמידה בהן תהווה עילה לפרעון מיידי, ובהן ההתחייבויות הבאות:

1. בחברה

- א. יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות מניות גלובל המשועבדות, אשר שווין יקבע על בסיס ממוצע בין השווי הבורסאי על פני מספר ימי מסחר לבין השווי החשבונאי הנקי שלהן, לא יעלה על 60%.
- ב. יחס חוב מנוצל לשווי שוק בטוחות (על פי מחירן בבורסה בממוצע של מספר ימי מסחר) בשיעורים של כ-50%-70%.
- ג. שמירה על הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של גלוב, בהתאם לדוחות המאוחדים של גלוב, גבוה מ-4 מליארד ש"ח.
- ד. ה-EPRA Earnings (FFO), כפי שמחושב על פי כללי ה-Public Real Estate Association (EPRA) הרבעוני הממוצע של גלוב, במהלך שני רבעונים רצופים, לא יפחת מ-80 מיליון ש"ח.
- ה. יחס החוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של החברה לא יעלה על-77.5%.
- ו. היחס בין ה-FFO הממוצע של מניית גלוב בשני הרבעונים העוקבים במכפלת כמות מניות המשועבדות לבנק, לבין סך הוצאות הריבית בפועל בגין קו האשראי ברבעון האחרון לא יפחת מ-1.75.
- ז. שיעור מניות גלוב המשועבדות לבנק לא יעלה על 20% מהון המניות המונפק והנפרע של גלוב.

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

2. בגלוב ובחברות בבעלות מלאה שלה

- א. יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות בשיעורים שונים כפי שנקבעו בהסכמי האשראי.
- ב. הון עצמי מינימלי של גלוב (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 של גלוב, לא יעלה על 75%.
- ד. יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לשווי הנכסים של החברה על בסיס סולו מורחב (גלוב 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-EPRAs Earnings הרבעוני הממוצע של גלוב 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 בשוויים 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 גלוב 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 ב גלוב 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.
- טו. בחלק ממסמכי האשראי של גלוב ושל חברות מוחזקות שלה, כלולים תנאים מקובלים להעמדת האשראי לפרעון מיידי, ובהם: אי תשלום, שינוי שליטה ב גלוב 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 מסוימים, החזקה בכמות מינימלית של מניות חברות מוחזקות על-ידי החברה, שווי מינימאלי של נכסים בלתי משועבדים ביחס לחוב מנוצל, כהונת נושאי משרה מסוימים ועוד.

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

טז. חלק מהסכמי המימון של גלוב (אשר אינם עולים לכדי אשראי מהותי) כוללים אמות מידה ותנאים נוספים (כגון: עילות בקשר עם המסחר במניות המשמשות כבטוחות למימון ובמניית החברה ומחיר, דירוג, שינוי שליטה וכו') אשר בהתקיימם מחויבת את גלוב 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.

3. ב-CTY

- א. יחס חוב נטו לסך נכסים שלא יעלה על 60%.  
ב. יחס כיסוי ריבית (EBITDA להוצאות ריבית נטו) מינימלי של 1.8.

4. ב-ATR

יחסים פיננסיים כגון יחס חוב לשווי נכסים ויחסי כיסוי חוב.

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

באור 21: - התחייבויות אחרות

א. ההרכב:

| 31 בדצמבר   |      |                            |
|-------------|------|----------------------------|
| 2020        | 2021 |                            |
| מיליוני ש"ח |      |                            |
| 42          | 47   | פקדונות משוכרים (1)        |
| 355         | 296  | התחייבויות בגין חכירות (2) |
| 7           | 32   | התחייבויות אחרות           |
| 404         | 375  |                            |

- (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 קרונה 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 וברזיל מחייבים את הקבוצה לשלם לעובד הטבות בעת פיטורין או פרישה בנסיבות מסויימות. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הדין והסכם העסקה בתוקף ומבוסס על שכר העובד אשר מזכה בקבלת ההטבות לאחר סיום העסקה.

ב. 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).

ג. 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.

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

ה. 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 הקבוצה

1. מיסוי בפנמה

החברה הינה חברה פנמית. מס חברות בפנמה מוטל על בסיס טריטוריאלי ועל כן הכנסות חברה פנמית המתקבלות ממקורות שמחוץ לפנמה, אינן חייבות במס במדינה זו (למעט ניכוי מס במקור אשר מנוכים לחברה מחוץ לפנמה), לחברה אין הכנסות שמקורן בפנמה ולכן הנתונים בבאור זה מתייחסים למיסוי של החברות המאוחדות.

2. חוקי המס החלים על חברות בישראל

א. רווחי/הפסדי הון

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

ב. 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 ד' 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 ד' 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.

ג. רווחי/הפסדי הון ממכירת מניות של חברות בנות

רווח הון ריאלי שנבע לחברה ישראלית 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.

באור 23:- מסים על ההכנסה (המשך)

ד. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל

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

3. 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 מעניק הקלות מיסוי 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.

4. מיסוי בקנדה

על הכנסתן החייבת של חברות הקבוצה חל מס חברות אפקטיבי (פדרלי ופרובינציאלי) בשיעורים של כ-23% - 31%. לגבי רווח הון המופק בידי חברה קנדית, עשוי 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).

באור 23:- מסים על ההכנסה (המשך)

5. 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 מסויימים). 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 מסויימים).

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

6. מיסוי בנורבגיה

הפעילות בנורבגיה מבוצעת באמצעות חברה נורבגית המוחזקת על-ידי חברת CTY. שיעור מס החברות בנורבגיה החל משנת 2019 הינו ל- 22%. ככלל, תחת הדין הפנימי, שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מנורבגיה הינו 25%. שיעור ניכוי במקור מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות. בחלוקת דיבידנד מנורבגיה למדינות החברות ב-EEA (European Economic Area) השיעור הינו 0% (למעט במקרים מסויימים).

7. 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 מסויימים).

8. 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%).

באור 23:- מסים על ההכנסה (המשך)

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.

9. מיסוי בגרמניה

ככלל, שיעור מס החברות (כולל מס סולידריות) בגרמניה הינו 15.825% (בהנחה שעל החברה לא חל Trade Tax, אחרת כ-30%). חלוקת רווחי שותפות גרמנית לחברה ההולנדית המחזיקה בה אינה חייבת במס בגרמניה, לפי דין פנימי. תשלומי ריבית מגרמניה לתושב זר פטורים מניכוי מס במקור בגרמניה לפי דין פנימי, למעט במקרים מסוימים. רווחי הון ממכירת מניות של חברה גרמנית עשויים להתחייב במס בגרמניה, אך 95% מהרווח עשוי להיות פטור ממס בגרמניה בהתקיים התנאים לפטור ההשתתפות הגרמני.

10. מיסוי באי ג'רזי

שיעור מס החברות באי ג'רזי הינו 0% (למעט ביחס לתחומי פעילות ספציפיים עליהם מוטל מס בשיעור של 10% או 20%). שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מג'רזי לישראל הינו 0% ככלל, רווח הון בג'רזי אינו ממוסה. הפעילות בג'רזי מבוצעת באמצעות חברות בג'רזי המחזיקות ב- ATR המאוגדת באי ג'רזי. שיעור מס החברות באזורי פעילותה העיקריים של ATR, פולין וצ'כיה הינו 19%, בסלובקיה הינו 21% וברוסיה שיעור מס החברות הינו 20%. החל משנת 2019, מיושמים באי ג'רזי חוקים ותקנות הנוגעים למהות הכלכלית (Economic Substance) ולפיהם אפשר שחברות ושותפויות שהתאגדו באי יידרשו לדווח בין היתר על סוגי הפעילות שלהן, וכן לעמוד בכללי מהות כלכלית על אדמת האי ג'רזי (קרי, עובדים, משרדים, ניהול, רמת הוצאות, ציוד וכו') בכפוף לסוג הפעילות שלהן.

11. מיסוי בפולין

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.

באור 23:- מסים על ההכנסה (המשך)

בנוסף, בוצע שינוי חקיקה בפולין, ונקבעו כללים שונים בנוגע לניכוי מס במקור. באופן כללי, לפי הכללים החדשים, לגבי תשלומי דיבידנד, ריבית, תמלוגים ועבור שירותים לתושב חוץ, הנמוכים מסכום של 2 מיליון זלוטי פולני בשנת מס אחת, הכללים להגשת בקשה וניכוי לפי אמנה נותרו זהים (למעט הגדרה מחמירה יותר של בעל זכות שביושר). במצב של תשלומים כאמור בסכום העולה על 2 מיליון זלוטי פולני לתושב חוץ, על המשלם לנכות במקור על הסכום שמעבר ל-2 מיליון זלוטי פולני (19% לגבי דיבידנד ו-20% עבור ריבית, תמלוגים ושירותים מתושב חוץ). לאחר מכן, ניתן להגיש בקשה ולדרוש חזרה את המס שנוכה בכפוף לעמידה בתנאי האמנה/פטור. יצוין כי ישנם חריגים והוראות נוספות לכללים אלו. כללי הניכוי במקור החדשים בתוקף החל מיום 1 בינואר 2022.

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

12. מיסוי בצ'כיה

הפעילות בצ'כיה מבוצעת באמצעות חברות צ'כיות המוחזקות על-ידי ATR. שיעור מס החברות המקסימלי בצ'כיה הינו 19%, ככלל, שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מצ'כיה תחת הדין הפנימי הינו 15% (או 35% במקרים מסוימים). בחלוקת דיבידנד מצ'כיה למדינות החברות ב-EEA יחול פטור מניכוי במקור (למעט במקרים מסוימים). בנוסף, שיעור מס מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות.

13. מיסוי ברוסיה

שיעור מס החברות ברוסיה הינו 20%, ככלל, שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מרוסיה תחת הדין הפנימי הינו 15% לתושבי חוץ, שיעור מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות. הפעילות ברוסיה מבוצעת באמצעות חברות המוחזקות על-ידי ATR.

14. 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.

באור 23:- מסים על ההכנסה (המשך)

# 15. מיזוג חברה בת בישראל

ביום 28 ביולי, 2020 קיבלה גלוב 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 העבירה ג' ישראל, את כל נכסיה והתחייבויותיה, ובכלל זה את כל העובדים, לתוך גלוב, 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.

## ב. שומות מס סופיות

לחברה בת בבעלות מלאה של החברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2013.

לגלוב שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2015. לחברות בבעלות מלאה של גלוב בישראל שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015 (ולחלקן עד וכולל שנת המס 2016).

לחברה בת בבעלות מלאה של החברה הוצאו שומות מס הכנסה לפי מיטב השפיטה לשנים 2014-2016 שעיקרן בסוגיית הפטור מהכנסת דיבידנד בין חברות ישראליות. החברה חולקת על קביעותיו של פקיד השומה וסבורה כי קיימות לה טענות טובות כנגדן וכי בכוונת החברה לעמוד על מלוא זכויותיה כפי שיבואו לידי ביטוי בהשגה.

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

לחברה בת בבעלות מלאה של החברה הוצאה שומת מס הכנסה ניכיים לפי מיטב השפיטה לשנת 2016 שעיקרה בסוגיית סיווג הלוואה כדיבידנד. החברה חולקת על קביעותיו של פקיד השומה וסבורה כי קיימות לה טענות טובות כנגדן וכי בכוונת החברה לעמוד על מלוא זכויותיה כפי שיבואו לידי ביטוי בהשגה.

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

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

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

באור 23:- מסים על ההכנסה (המשך)

ביום 30 בדצמבר 2021, הוצאו לחברה בת בבעלות מלאה של גלוב, אשר מוזגה לגלוב (ראה סעיף 15 לעיל), שומת מס הכנסה לפי מיטב השפיטה לשנת 2016, כשעיקרה בסוגיית ייחוס הוצאות מימון. גלוב חולקת על קביעותיו של פקיד השומה וסבורה כי קיימות לה טענות כנגדן וכי בכוונת החברה לעמוד על מלוא זכויותיה כפי שיבואו לידי ביטוי בהשגה שתוגש. לדעת גלוב ויועציה, אין בשומות שהוצאו כדי להשפיע מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס ליום 31 בדצמבר, 2021

לחברה מאוחדת של החברה, לגלוב ולחברות מאוחדות בבעלותה המלאה של גלוב בישראל הפסדים לצורכי מס מועברים לשנים הבאות. בגין הטבת המס הגלומה בהפסדים אלה, רשמו החברות לעיל נכסי מסים נדחים שיתרתם לתאריך הדיווח הסתכמה בכ-340 מיליון ש"ח (2020 - 402 מיליון ש"ח) אשר קוזזו מיתרת העתודה למס בחברות.

לחברות מאוחדות של גלוב בקנדה הפסדים לצורכי מס מועברים לשנים הבאות בסך של כ-7 מיליון ש"ח, אשר בגינם לא נרשמו נכסי מסים נדחים. יתרת ההפסדים להעברה ניתנת לניצול בתקופה של 20 שנים ממועד היווצרותה, אשר תפקע בין השנים 2029-2037.

לחברה מאוחדת בבעלות חלקית של גלוב 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 גלוב 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)

ד. מסים נדחים, נטו

הרכב ותנועת המסים הנדחים:

| סה"כ    | אחרים | מליוני ש"ח | בגין הפסדים להעברה לצורכי מס | בגין נדל"ן להשקעה ונכסים קבועים ברי פחת                |  |
|---------|-------|------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|--|
| (2,030) | (46)  | 413        | (2,397)                      | יתרה ליום 1 בינואר 2019                                |  |
| 179     | (18)  | (4)        | 201                          | זקיפה לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים |  |
| 9       | 9     | -          | -                            | זקיפה לרווח כולל אחר                                   |  |
| (72)    | (71)  | 23         | (24)                         | זקיפה לרווח או הפסד                                    |  |
| 62      | -     | (4)        | 66                           | תנועה במסים נדחים בגין מימוש נכסים                     |  |
| 12      | (4)   | 2          | 14                           | מיון בשל נכסים מוחזקים למכירה                          |  |
| (1,840) | (130) | 430        | (2,140)                      | יתרה ליום 31 בדצמבר 2019                               |  |
| (8)     | 7     | 12         | (27)                         | זקיפה לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים |  |
| 7       | 7     | -          | -                            | זקיפה לרווח כולל אחר                                   |  |
| 135     | (26)  | 112        | 49                           | זקיפה לרווח או הפסד                                    |  |
| (1,706) | (142) | 554        | (2,118)                      | יתרה ליום 31 בדצמבר 2020                               |  |
| 228     | 6     | (16)       | 238                          | זקיפה לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים |  |
| 4       | 4     | -          | -                            | זקיפה לרווח כולל אחר                                   |  |
| (528)   | (150) | (52)       | (326)                        | זקיפה לרווח או הפסד                                    |  |
| (2,002) | (282) | 486        | (2,206)                      | 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)    | (2,065) |
| (1,706)    | (2,002) |

במסגרת נכסים לא שוטפים  
במסגרת התחייבויות לא שוטפות

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

| לשנה שהסתיימה ביום |       |      |
|--------------------|-------|------|
| 31 בדצמבר          |       |      |
| 2019               | 2020  | 2021 |
| מליוני ש"ח         |       |      |
| 404                | 90    | 197  |
| (8)                | (101) | (30) |
| 72                 | (135) | 528  |
| 468                | (146) | 695  |

מסים שוטפים (1) (2) (3)  
מסים בגין שנים קודמות  
מסים נדחים (3) (4)

- (1) המסים השוטפים כוללים מס רווחי הון, מס שנוכה במקור מריבית ומדיבינד ששילמו חברות מאוחדות זרות לחברה וכן הוצאות מסים שוטפים בגין פעילותן של חברות הקבוצה.  
(2) בשנת 2019, נובע בעיקר ממכירת מניות FCR, ראה באור 18'.

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

לעניין מסים על הכנסה המתייחסים לרווח כולל אחר ולסעיפי הון אחרים ראה באורים 23' ו-125'.

באור 23:- מסים על ההכנסה (המשך)

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

| לשנה שהסתיימה ביום |         |       |                                              |
|--------------------|---------|-------|----------------------------------------------|
| 31 בדצמבר          |         |       |                                              |
| 2019               | 2020    | 2021  |                                              |
| מליוני ש"ח         |         |       |                                              |
| 1,328              | (1,152) | 1,731 | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה              |
| 23.0%              | 23.0%   | 23.0% | שיעור המס הסטטוטורי                          |
| 305                | (265)   | 398   | מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי             |
|                    |         |       | עלייה (ירידה) במסים הנובעת בגין:             |
|                    |         |       | הכנסות פטורות, הכנסות החייבות בשיעורי מס     |
| (163)              | (41)    | 16    | מיוחדים והוצאות לא מוכרות                    |
| 381                | 51      | 339   | שינוי ביתרת ההפסדים לצורכי מס והפרשים        |
|                    |         |       | זמניים אחרים שבגינם לא נזקפו מסים נדחים, נטו |
| (62)               | 76      | 15    | יצירת מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס       |
| -                  | -       | 3     | והפרשים זמניים משנים קודמות                  |
| (8)                | (101)   | (32)  | מסים נדחים בשל שינויים בשיעורי המס           |
|                    |         |       | 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       |
|                    |         |       | בחול"ל והפרשים אחרים                         |
| 468                | (146)   | 695   | מסים על ההכנסה (הטבת מס)                     |
| 35.2%              | -       | 40.2% | שיעור מס אפקטיבי                             |

באור 24: - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. התקשרויות

(1) הסכם עם ATR

במסגרת הסכם שנחתם בין גלוב 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 לגלוב זכויות וטו בקשר עם קבלת החלטות מהותיות ב-ATR, לרבות מינוי מנכ"ל ATR. הזכויות האמורות כפופות לכמות מניות מינימאלית שמחזיקה גלוב ב- ATR. לאחר תאריך הדיווח הושלמה עסקת מיזוג ATR עם חברה בת בבעלות מלאה של החברה, לפרטים ראה באור 5'8.

(2) הסכם בעלי מניות בקשר ל- CTY

גלוב 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 גלוב. בנוסף התחייבה גלוב 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) גלוב תחזיק פחות מ-20% מהון המניות של CTY.

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

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

| 31 בדצמבר<br>2021<br>מליוני ש"ח | שנה ראשונה<br>שנתיים עד חמש שנים<br>שנה שיטית ואילך |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1,113                           |                                                     |
| 2,959                           |                                                     |
| 2,864                           |                                                     |
| 6,936                           | סה"כ                                                |

(4) לגבי התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, ראה באור 34.

באור 24: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ב. ערבויות

(5) ליום 31 בדצמבר, 2021 חברות מאוחדות של גלוב 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).

(6) גלוב ערבה בערבויות בלתי מוגבלות בסכום כלפי תאגידים בנקאיים להבטחת אשראי שקיבלו חברות מאוחדות בבעלות מלאה של גלוב אשר סכום מסגרות האשראי המחייבות וההלוואות (קרן) בניין, 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 גלוב ערבות להלוואות ולקווי אשראי שקיבלה גלוב מתאגידים בנקאיים ומאחרים ללא הגבלה בסכום. כמו כן, שיעבדו גלוב וחברות בנות בבעלותה המלאה מניות ונדל"ן של חברות מאוחדות להבטחת אשראי שקיבלו גלוב וחברות בנות בבעלותה המלאה.

(7) החברה ערבה בערבויות בלתי מוגבלות בסכום כלפי תאגידים בנקאיים להבטחת אשראי שקיבלה חברה בבעלותה המלאה של החברה אשר סכום מסגרות האשראי המחייבות וההלוואות (קרן) בניין, לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 הסתכם בכ- 318 מיליון ש"ח וכ- 248 מיליון ש"ח, בהתאמה. ניצול מסגרות האשראי המחייבות וההלוואות (קרן) לימים 31 בדצמבר, 2021 ו- 2020 הסתכם בכ- 43 מיליון ש"ח וכ- 95 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ג. התחייבויות תלויות להשלמת פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים ואחרות

(8) לחברות מאוחדות של גלוב התחייבויות חוץ מאזניות להשלמת פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מגיבים אשר לתאריך הדיווח מסתכמות לסך של כ- 411 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2020 כ- 917 מיליון ש"ח).

(9) 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 יימכר המקרקעין נשוא התשומות ליישום פטורה ממע"מ במהלך 10 השנים הבאות.

ד. תביעות משפטיות

1. קיימים מספר הליכים משפטיים נגד גלוב וחברות מאוחדות של גלוב בקשר עם מהלך העסקים הרגיל שלהן, לרבות בשל פגיעות גוף ורכוש שהתרחשו במרכזים מסחריים ובנכסים אחרים שלהן. להערכת גלוב, סכומי התביעות, אינם מהותיים (בנפרד או במצטבר) לתוצאות גלוב.

2. ATR מעורבת במספר הליכים וחקירות רגולטוריות באוסטריה, בקשר עם עסקאות בניירות ערך של ATR, הנפקת חוב ואירועים קשורים בין השנים 2006-2007.

## באור 24: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

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 בגין ההליכים המפורטים לעיל, הינה בהיקף של כ- 2.7 מיליון אירו.

כמו כן, נכון למועד זה ממשיכים ההליכים הפליליים נגד Julius Meinel ואחרים בקשר עם אירועים שהתרחשו בשנת 2007 וקודם לכן. בקשר לכך פירמת עורכי הדין המייצגת מספר משקיעים שהשקיעו במועד התרחשות האירועים האמורים ב-ATR, טענה כי ATR הינה אחראית בגין מספר אירועי תרמית, הפרת אמונים והפרת ה-Austrian Stock Corporation Act וה-Austrian Capital Market Act בגין אותם אירועים. 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 ואנרגיה בע"מ"), דירקטורים ונושאי משרה שלהן ורואה החשבון המבקר שלהן, וכן כנגד ג'י ישראל וגלוב. עניין 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 לגלוב (לרבות במצטבר).

הבקשות האמורות אוחדו להליך אחד (למעט 3 בקשות שנמחקו). הצדדים קיימו הליכי גילוי ועיון במסמכים בהתאם להחלטות בית המשפט, ולאחר מכן התקיימו דיוני ההוכחות בהליך, שבסופם ניתנה הסכמה עקרונית להסמך את בית המשפט לסיים את המחלוקת בדרך של פשרה על פי סעיף 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 בעניינה 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.

## באור 24: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

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.

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 וחתימה 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 גלוב. 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 החברה לישראל קנדה (ט.ר) בע"מ, והפיכתם של קבוצת כצמן וישראל קנדה למחזיקים במשותף בחברה בעקבות הסכם זה. על כן, ובשים לב לכך שגם ישראל קנדה היא חברה ציבורית שמנייתיה נסחרות בבורסה בתל אביב, נטען כי הופר סעיף 21 לחוק הריכוזיות, האוסר על קיומן של פירמידות שליטה בהן למעלה משתי "חברות שכבה" (כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות). לצד החברה, המשיבים הנוספים לבקשה למינוי נאמן הם מר כצמן, גלוב, 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 בחברה. 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 גלוב שומות מע"מ לפי מיטב השפיטה לשנים 2017-2020, כשעיקרן לגבי סוגיית "ייבוא" שירותי מימון ביחס להלוואות שנטלה גלוב, ובנוסף לגבי סוגיית קיזוז מס התשומות בהיותה של גלוב "חברת החזקות". גלוב חולקת על מלוא קביעותיו של מע"מ וסבורה כי קיימות לה טענות כנגדן וכי בכוונת גלוב לעמוד על מלוא זכויותיה כפי שבאו לידי ביטוי בהשגה שהוגשה.

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

באור 25: - הון

א. ההרכב:

| 1 בינואר 2020 |             | 31 בדצמבר 2020 |             | 31 בדצמבר 2021 |             |                                                           |
|---------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|-----------------------------------------------------------|
| מונפק         | רשום        | מונפק          | רשום        | מונפק          | רשום        |                                                           |
| ונפרע         |             | ונפרע          |             | ונפרע          |             |                                                           |
| מספר מניות    |             |                |             |                |             |                                                           |
| 26,014,039    | 150,000,000 | 33,374,039     | 150,000,000 | 33,374,039     | 150,000,000 | מניות רגילות בנות<br>1 דולר ע.ג. כ"א (ד)                  |
|               | 15,000,000  |                | 15,000,000  |                | 15,000,000  | מניות בכורה בנות<br>1 דולר ע.ג. כ"א (ב)                   |
| 460,900       |             | 460,900        |             | 460,900        |             | בניכוי - מניות רגילות מוחזקות<br>בידי חברה מאוחדת (ד)     |
| 173,712       |             | 325,462        |             | 325,462        |             | בניכוי - מניות רגילות<br>רדומות מוחזקות בידי החברה<br>(ג) |
| 25,379,427    |             | 32,587,677     |             | 32,587,677     |             |                                                           |

ב. בחודש אוגוסט 2020, הנפיקה החברה על פי תשקיף מדף כ-7.4 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 דולר ע.ג. כל אחת וכ-4.9 מיליון כתבי אופציה (סדרה ע1). כתבי האופציה ניתנים למימוש למניות רגילות (כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה אחת של החברה) כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש (מתואם לדיבידנד, לחלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות וחלוקה) בסך של 24.5 ש"ח לכתב אופציה ללא הצמדה למדד או למטבע כלשהו. כתבי האופציה ניתנים למימוש עד ליום 31 בינואר 2023. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה ל-157 מיליון ש"ח.

ג. מניות בכורה

למניות הבכורה תהיה הזכות להשתתף ברווחי החברה בשיעור שנתי שייקבע על ידי דירקטוריון החברה כאשר אלו יונפקו. רווחים שלא ישולמו ייצברו לשנים הבאות וחלוקתם הינה תנאי לחלוקת רווחים לבעלי המניות הרגילות. למניות אלו אין זכויות הצבעה.

ד. תוכנית רכישה

ביום 30 במרס, 2022 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 2 מיליון מניות, בתוקף עד ליום 31 במרס, 2023. הרכישות יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה.

באור 25: - הון (המשך)

ה. מניות המוחזקות על ידי חברות מאוחדות

| 31 בדצמבר  |      |
|------------|------|
| 2020       | 2021 |
| מליוני ש"ח |      |
| 1.4        | 1.4  |
| 11         | 15   |
| 4          | 4    |

שיעור מההון המונפק (ב-%)

שווי שוק (מליוני ש"ח)

עלות (מליוני ש"ח)

ו. הרכב קרנות הון אחרות

| 31 בדצמבר  |      |      |
|------------|------|------|
| 2019       | 2020 | 2021 |
| מליוני ש"ח |      |      |
| 11         | 4    | 17   |
| 81         | 81   | 81   |
| 326        | 515  | 647  |
| (27)       | (48) | (25) |
| -          | 33   | 33   |
| 391        | 585  | 753  |

נכסים פיננסיים בשווי הון דרך רווח כולל אחר

עסקאות עם בעלי שליטה

עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

קרן גידור תזרימי מזומנים

כתבי אופציה למניות החברה

באור 25: - הון (המשך)

ז. מידע נוסף בדבר רווח (הפסד) כולל אחר

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |         |         |                                                                      |
|---------------------------------|---------|---------|----------------------------------------------------------------------|
| 2019                            | 2020    | 2021    |                                                                      |
| מליוני ש"ח                      |         |         |                                                                      |
| (2,100)                         | (1,182) | (1,862) | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים                                   |
| 68                              |         | -       | מימוש קרנות בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני                      |
| 45                              | 7       | -       | השפעת המס                                                            |
| (1,987)                         | (1,175) | (1,862) | סה"כ                                                                 |
| (40)                            | (34)    | 58      | רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים                                |
| (5)                             | (7)     | 5       | חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני |
| 5                               | -       | -       | מימוש קרנות בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני                      |
| -                               | -       | (6)     | השפעת המס                                                            |
| (40)                            | (41)    | 57      | סה"כ                                                                 |
| (39)                            | (82)    | 16      | הפסד בגין נכסים פיננסיים בשווי הון                                   |
| -                               | 8       | 11      | דרך רווח כולל אחר                                                    |
| (39)                            | (74)    | 27      | השפעת המס                                                            |
| (39)                            | (74)    | 27      | סה"כ                                                                 |
| (2,066)                         | (1,290) | (1,778) | סך הכל הפסד כולל אחר                                                 |

באור 25: - הון (המשך)

ח. הרכב זכויות שאינן מקנות שליטה

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |       |        |
|---------------------------------|-------|--------|
| 2019                            | 2020  | 2021   |
| מליוני ש"ח                      |       |        |
| 10,499                          | 8,034 | 6,888  |
| 1,349                           | 1,425 | 3,707  |
| 52                              | 59    | 44     |
| 11,900                          | 9,518 | 10,639 |

החלק בשווי המאזני (\*)  
אגרות חוב היברידיות לזכויות  
שאינן מקנות שליטה (\*\*)  
כתבי אופציה וקרן הון מתשלום מבוסס מניות  
בחברות מאוחדות

(\*) לרבות קרנות הון והחלק בהפרשים מקוריים מיוחסים.

(\*\*) לפרטים נוספים בדבר הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה, ראה באור 4'ד8 ו-4'ה8.

ט. דיבידנד

1. ביום 15 ביוני 2005, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד. המדיניות כאמור הינה בכפוף לתזרים המזמונים של החברה ולתוצאות הפעילות שלה, ובכפוף להוראות כל דין החל על החברה, בכל מועד חלוקה. המדיניות האמורה כפופה גם להחלטות עתידיות שהחברה תהא רשאית לקבל, לרבות החלטה בדבר קביעת ייעוד אחר לרווחי החברה ו/או החלטה בדבר שינוי או ביטול מדיניות הדיבידנד הנ"ל.

2. בשנת 2021 שילמה החברה דיבידנדים בסך כולל של כ-22.8 מיליון ש"ח (0.7 ש"ח למניה). בשנת 2020 שילמה החברה דיבידנדים בסך כולל של כ-53.3 מיליון ש"ח (2.10 ש"ח למניה). בשנת 2019 שילמה החברה דיבידנדים בסך כולל של כ-48.5 מיליון ש"ח (1.90 ש"ח למניה).  
כמו כן, ביום 13 בדצמבר 2021, הכריזה החברה על דיבידנד בסך 90 אגורות למניה (סך כולל של כ-29 מיליון ש"ח) אשר שולם ביום 11 בינואר 2022 לבעלי המניות של החברה ביום 2 בינואר 2022.

י. ניהול ההון בחברה:

החברה בוחנת ומנתחת את הונה במונחי הון כלכלי, כלומר עודף השווי ההון של נכסיה על פני התחייבויותיה. החברה מנהלת את הונה במטבעות הפעילות של החברות המוחזקות באמצעותן היא פועלת ובשירותים דומים לשירות 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.

באור 25: - הון (המשך)

דירקטוריון החברה קבע את יחסי ההון הרצויים לשם השגת תשואה נאותה לבעלי מניותיה בסיכון אותו הוא מגדיר כנמוך. דירקטוריון החברה אישר להנהלת החברה חריגה מיחסי ההון אותם הוא רואה 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 26: - 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 של החברה וגלוב ומניות של חברות אחרות המוחזקות על ידי חברות הקבוצה.

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

| 31 בדצמבר    |              |                                           |
|--------------|--------------|-------------------------------------------|
| 2020         | 2021         |                                           |
| מליוני ש"ח   |              |                                           |
| 3,984        | 5,243        | התחייבויות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) |
| 324          | 1,110        | אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)            |
| <u>4,308</u> | <u>6,353</u> |                                           |

באור 27: - 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 35.

באור 28: - הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |            |            |                              |
|---------------------------------|------------|------------|------------------------------|
| 2019                            | 2020       | 2021       |                              |
| מליוני ש"ח                      |            |            |                              |
| 81                              | 76         | 71         | שכר עבודה ונלוות             |
| 87                              | 86         | 82         | אגרות והיטלים על נכסים       |
| 196                             | 173        | 174        | אחזקה ותיקונים               |
| 188                             | 147        | 144        | חשמל ומים                    |
| 79                              | 71         | 71         | ביטוח ושמירה                 |
| 12                              | 95         | 40         | הפרשה לחובות מסופקים ואבודים |
| 134                             | 112        | 132        | אחרות                        |
| <u>777</u>                      | <u>760</u> | <u>714</u> |                              |

באור 29: - הוצאות הנהלה וכלליות

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |            |            |                           |
|---------------------------------|------------|------------|---------------------------|
| 2019                            | 2020       | 2021       |                           |
| מליוני ש"ח                      |            |            |                           |
| 209                             | 201        | 227        | שכר עבודה ודמי ניהול (*)  |
| 66                              | 62         | 50         | שכר טרחה מקצועי           |
| 24                              | 25         | 26         | פחת                       |
| 67                              | 70         | 47         | אחרות (כולל משרד ואחזקתו) |
| <u>366</u>                      | <u>358</u> | <u>350</u> |                           |

(\*) לגבי שכר עבודה ודמי ניהול לבעלי עניין, ראה באור 34ג'.

באור 30: - 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 |
| מליוני ש"ח         |      |      |
| (*345              | -    | -    |
| 4                  | -    | 32   |
| 64                 | 36   | 25   |
| 413                | 36   | 57   |

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 18'.

באור 31: - הוצאות והכנסות מימון -

א. הוצאות מימון -

| לשנה שהסתיימה ביום |      |       |
|--------------------|------|-------|
| 31 בדצמבר          |      |       |
| 2019               | 2020 | 2021  |
| מליוני ש"ח         |      |       |
| 638                | 535  | 587   |
| 198                | 196  | 169   |
| -                  | 47   | -     |
| 249                | 24   | 39    |
| 25                 | 20   | 7     |
| -                  | 47   | -     |
| 34                 | (41) | 231   |
| 63                 | 100  | 64    |
| (13)               | (25) | (32)  |
| 1,194              | 903  | 1,065 |

הוצאות מימון בגין אגרות חוב  
הוצאות מימון בגין התחייבויות למוסדות  
פיננסיים ואחרים  
שערוך נגזרים פיננסיים (\*)  
הפסד מפדיון מוקדם של התחייבויות ונגזרים  
הוצאות מימון בגין עסקאות חכירה  
הפסד מהשקעות בניירות ערך  
הוצאות מימון בגין הפרשי הצמדה  
הפרשי שער והוצאות מימון אחרות  
בניכוי - הוצאות שנזקפו לעלות מקרקעין בפיתוח

(\*) בעיקר מעסקאות מגדרות מסוג SWAP.

ב. הכנסות מימון

| לשנה שהסתיימה ביום |      |      |
|--------------------|------|------|
| 31 בדצמבר          |      |      |
| 2019               | 2020 | 2021 |
| מליוני ש"ח         |      |      |
| 23                 | -    | 247  |
| 68                 | 41   | 37   |
| 21                 | 22   | 27   |
| 40                 | 14   | 16   |
| 903                | -    | 611  |
| 35                 | 16   | 5    |
| 1,090              | 93   | 943  |

רווח מהשקעות בניירות ערך  
הכנסות מדיבידנד  
הכנסות ריבית מחברות מוחזקות  
הכנסות ריבית  
שערוך נגזרים פיננסיים (\*)  
הכנסות מהפרשי שער ואחרות

(\*) בעיקר מעסקאות מגדרות מסוג SWAP.

באור 32:- רווח נקי (הפסד) למניה

פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב רווח נקי (הפסד) למניה:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |            |            |            |            |            |
|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 2019                         |            | 2020       |            | 2021       |            |
| רווח                         | כמות מניות | רווח       | כמות מניות | רווח       | כמות מניות |
| נקי                          | משוקללת    | הפסד       | משוקללת    | נקי        | משוקללת    |
| מליוני ש"ח                   | אלפים      | מליוני ש"ח | אלפים      | מליוני ש"ח | אלפים      |
| 400                          | 25,529     | (474)      | 27,972     | 354        | 32,588     |
| (6)                          | -          | (1)        | -          | -          | -          |
| 394                          | 25,529     | (475)      | 27,972     | 354        | 32,588     |

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) בסיסי

השפעת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) מדולל

באור 33:- מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילותה הגלובאלית של הקבוצה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים, וביניהם סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית, וסיכון מחיר), סיכוני אשראי וסיכוני נזילות. אסטרטגיית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

להלן מידע נוסף בדבר הסיכונים הפיננסיים וניהולם:

1. סיכון מטבע חוץ

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכוני מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים. מדיניות הקבוצה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות (בעיקר אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח, וריאל ברזילאי), באמצעות כניסה מעת לעת לעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. יחד עם זאת, לאור התנודתיות הקיצונית של שערי המט"ח בתקופת משבר הקורונה, החליט דירקטוריון החברה על צמצום עסקאות הגנה תוך שמירה על יתרות הנזילות של החברה, לפרטים ראה סעיף ג' להלן.

2. סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן. הצמדת הסכמי שכירות בישראל למדד המחירים לצרכן מצמצמת את ההשפעה השלילית כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן על התחייבויות החברה הצמודות למדד.

באור 33:- מכשירים פיננסיים (המשך)

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 מאסטרטגית 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 התחייבויות מפני שינויים בשיעורי הריבית (ראה סעיף ג' להלן). לתאריך הדיווח כ-86.51% מהתחייבויות הקבוצה (94.96%) לא כולל עסקאות החלפת ריבית היו בריבית קבועה (ליום 31 בדצמבר, 2020 - כ-88.0%, לא כולל עסקאות החלפת ריבית כ-78.5%). למידע נוסף בדבר שיעורי הריבית ומועדי הפרעון, ראה גם באורים 19 ו-20.

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-1025 מליון ש"ח (31 בדצמבר, 2020 - כ-726 מליון ש"ח). הקבוצה בוחנת מעת לעת במסגרת מדיניות ניהול סיכונים, כניסה לעסקאות הגנה לצמצום החשיפה לסיכון מחיר.

5. סיכון אשראי

תוצאות הקבוצה מושפעות מן האיתנות הפיננסית של לקוחותיה. הקבוצה אינה חשופה לריכוזים משמעותיים של סיכוני אשראי. הקבוצה בוחנת באופן שוטף את טיב הלקוחות והיקף האשראי שנתנה ללקוחותיה. בהתאם, מבצעת הקבוצה הפרשה לחובות מסופקים בהתבסס על סיכון האשראי של לקוחות מסויימים.

מזומנים ופקדונות מופקדים במוסדות פיננסיים עם איתנות פיננסית בדירוג נאות. בשל כך, להערכת הנהלת החברה, הסיכון שצדדים אלו יפרו את התחייבויותיהם הינו נמוך.

בקשר עם עסקאות החלפת בסיס ההצמדה והמטבע של התחייבויות (ראה סעיף ג' להלן), התקשרה החברה ביחס לחלקן בהסכמים (credit support annexes או "CSA") הקובעים מנגנוני התחשבנות שוטפים בקשר עם שוויין ההוגן של העסקאות. לפיכך, היא חשופה לסיכון שהצד הנגדי לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה. מדיניות החברה הינה לבצע פעילות מכשירים פיננסיים נגזרים עם מוסדות פיננסיים בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

באור 33: - מכשירים פיננסיים (המשך)

## 6. סיכון נזילות

מדיניות הקבוצה הינה להנפיק הון וכן ליטול מימון לזמן ארוך, בין היתר דרך הנפקת אגרות חוב, אגרות חוב היברידיות, הלוואות בנקאיות ומשכנתאות וזאת כנגד השקעות בנכסים לטווח ארוך. כמו כן, על מנת לשמר את איתנותה הפיננסית ולהפחית תלות בשוק ההון והחוב, לחברה קווי אשראי חתומים ומחייבים (לתקופות של 3-4 שנים) עם מוסדות פיננסיים בסכומים משמעותיים, במסגרתם יכולה הקבוצה לנצל אשראים לתקופות שונות בהתאם לצורך.

בקשר עם עסקאות החלפת בסיס ההצמדה והמטבע של התחייבויות (ראה סעיף ג' להלן), התקשרו החברה וגלוב ביחס לחלקן בהסכמים (credit support annexes או "CSA") הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בקשר עם שוויין ההון של העסקאות. לפיכך, החברה וכן גלוב עלולים להידרש להעביר למוסד הבנקאי מעת לעת סכומים מהותיים בהתאם לשווי ההון של העסקאות האמורות.

למידע בדבר מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, ראה סעיף ד' להלן.

## ב. שווי הון

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההון של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שוויים ההון:

| רמה במדרג השווי ההון                             | 31 בדצמבר 2021 |          | 31 בדצמבר 2020 |          |          |
|--------------------------------------------------|----------------|----------|----------------|----------|----------|
|                                                  | יתרה           | שווי הון | יתרה           | שווי הון |          |
|                                                  | מליוני ש"ח     |          |                |          |          |
| נכסים פיננסיים                                   |                |          |                |          |          |
| השקעות והלוואות לזמן ארוך                        | 3              | 106      | 106            | 129      |          |
| התחייבויות פיננסיות אגרות חוב                    | 2\1            | 19,021   | 19,963         | 18,144   | 18,200   |
| התחייבויות נושאות ריבית למוסדות פיננסיים ולאחרים | 2              | 5,698    | 5,896          | 5,919    | 5,809    |
|                                                  |                | 24,719   | 25,859         | 24,063   | 24,009   |
| סה"כ התחייבויות פיננסיות, נטו                    |                | (24,613) | (25,753)       | (23,934) | (23,880) |

## להלן אופן קביעת השווי ההון של מכשירים פיננסיים:

מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הנכסים השוטפים וסעיפי ההתחייבויות השוטפות מהווים קירוב לשווי ההון.

השווי ההון 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 ההון). ליום 31 בדצמבר 2021 השווי ההון של אגרות חוב בהיקף של כ-3.4 מיליארד ש"ח, אשר אינן נסחרות או שנסחרות בשוק בעל רמת

באור 33: - מכשירים פיננסיים (המשך)

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 המהווים בעקומי ריבית רלוונטיים, אשר להערכת הנהלת החברה ומעריכי שווי חיצוניים, משקפים את תנאי השוק לתאריך הדיווח, לרבות סיכון האשראי של מי מהצדדים לעסקה, לפי העניין.

השווי ההוגן של חוזי אקדמה בגין מטבע חוץ מחושב בהתייחס לשערים עתידיים מצוטטים עבור חוזים עם מועדי פרעון דומים ובנוסף, הסכומים מהווים בריבית הרלוונטית והשווי מותאם לסיכון האשראי של הצד השני לעסקה (רמה 2 במדרג השווי ההוגן).

השווי ההוגן של חוזי החלפת ריבית וחוזי החלפת בסיס הצמדה ומטבעות הכוללים החלפת קרן וריבית, נקבעים באמצעות היוון תזרימי המזומנים הצפויים של מי מהצדדים לעסקה בעקומי הריבית הרלוונטיים ובהתחשב בסיכונים נזילות בין מטבעות (CBS), ציפיות האינפלציה וסיכון האשראי של הצדדים (רמה 2 במדרג השווי ההוגן). (\* להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ליתרות הסגירה של הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי ההוגן במדרג רמה 3:

| 31 בדצמבר  |      |                                                    |
|------------|------|----------------------------------------------------|
| 2020       | 2021 |                                                    |
| מליוני ש"ח |      |                                                    |
| 269        | 182  | יתרה לתחילת השנה                                   |
| 23         | 19   | תוספות                                             |
| (5)        | (5)  | החזר השקעה                                         |
| (70)       | -    | סיווג להשקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה           |
| 21         | 9    | עליית ערך הנזקפת לרווח או הפסד                     |
| (31)       | (1)  | שיערוך לשווי הוגן הנזקף לקרן הון                   |
| (25)       | 2    | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ |
| 182        | 206  | יתרה לסוף השנה                                     |

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 33: - 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:

| שווי הונג |          | יתרת משך<br>חיים<br>ממוצע | בסיס הצמדה/ריבית לשלם (*) |   |       |       | בסיס הצמדה/ריבית לקבל (*) |   |       |          | יתרת סכום העסקה<br>במליוני ש"ח ליום |          | מטבע העסקה         | סוג העסקה               |
|-----------|----------|---------------------------|---------------------------|---|-------|-------|---------------------------|---|-------|----------|-------------------------------------|----------|--------------------|-------------------------|
| 31.12.20  | 31.12.21 |                           |                           |   |       |       |                           |   |       |          | 31.12.20                            | 31.12.21 |                    |                         |
| 631       | 1,402    | 3.4                       | 2.12%                     | - | 6.26% | קבוע  | 1.29%                     | - | 5.78% | צמוד מדד | 4,590                               | 4,440    | 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                                  | -        |                    |                         |
| 47        | 29       | 0.2                       |                           |   | 6.60% | קבוע  |                           |   | 4.42% | צמוד מדד | 143                                 | 76       | דולר קנדי - שקל    |                         |
| 57        | 69       | 3.8                       |                           |   | 4.95% | קבוע  |                           |   | 4.00% | נומינלי  | 297                                 | 297      |                    |                         |
| (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 בסיסי 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      | קורונה נורווגית    |                         |
| (44)      | (26)     | קצרות מועד                |                           |   |       |       |                           |   |       |          | 8,209                               | 2,100    | מטבעות שונים       | עסקאות אקדמה            |
| -         | (15)     | קצרות מועד                |                           |   |       |       |                           |   |       |          |                                     | -        | אירו- שקל          | אופציה על שערי מטבע     |
| 593       | 1,381    |                           |                           |   |       |       |                           |   |       |          |                                     |          |                    |                         |
| (438)     | (1,194)  |                           |                           |   |       |       |                           |   |       |          |                                     |          |                    | תקבולים מסוג CSA, נטו   |
| 155       | 187      |                           |                           |   |       |       |                           |   |       |          |                                     |          |                    |                         |

(\*) "L" משמעו ריבית בסיסית בין-בנקאית ביחס למטבע העסקה.

באור 33: - מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים שיועדו למטרת גידור חשבונאי הכלולים בטבלה לעיל:

| 31 בדצמבר  |      |            |
|------------|------|------------|
| 2020       | 2021 |            |
| מליוני ש"ח |      |            |
| 1          | 44   | נכסים      |
| (95)       | (42) | התחייבויות |
| (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

| עד שנה     | שנתיים עד 3 שנים | 4 שנים עד 5 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ   |                                                                    |
|------------|------------------|------------------|------------|--------|--------------------------------------------------------------------|
| מליוני ש"ח |                  |                  |            |        |                                                                    |
| 168        | -                | -                | -          | 168    | אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (לא כולל חלויות שוטפות) |
| 182        | -                | -                | -          | 182    | ספקים ונותני שירותים                                               |
| 762        | -                | -                | -          | 762    | זכאים ויתרות זכות                                                  |
| 1,974      | 5,640            | 6,726            | 6,813      | 21,153 | אגרות חוב                                                          |
| 604        | 2,177            | 1,116            | 2,873      | 6,770  | הלוואות נושאות ריבית ממוסדות פיננסיים ואחרים                       |
| 35         | 73               | 65               | 791        | 965    | התחייבויות בגין חכירה                                              |
| 26         | -                | -                | 47         | 73     | התחייבויות פיננסיות אחרות                                          |
| 3,751      | 7,890            | 7,907            | 10,524     | 30,072 |                                                                    |

31 בדצמבר, 2020

| עד שנה     | שנתיים עד 3 שנים | 4 שנים עד 5 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ   |                                                                    |
|------------|------------------|------------------|------------|--------|--------------------------------------------------------------------|
| 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                                                  |
| 1,119      | 5,047            | 7,826            | 6,339      | 20,331 | אגרות חוב                                                          |
| 293        | 3,013            | 998              | 2,379      | 6,683  | הלוואות נושאות ריבית ממוסדות פיננסיים ואחרים                       |
| 38         | 99               | 69               | 900        | 1,106  | התחייבויות בגין חכירה                                              |
| 29         | -                | -                | 42         | 71     | התחייבויות פיננסיות אחרות                                          |
| 3,612      | 8,159            | 8,893            | 9,660      | 30,324 |                                                                    |

באור 33: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות -

שינויים בשיעורי ריבית

| ריבית דולר ארה"ב | ריבית דולר קנדי | ריבית אירו | ריבית שקלית |                                                              |
|------------------|-----------------|------------|-------------|--------------------------------------------------------------|
| מליוני ש"ח       |                 |            |             | השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס לשנה<br>בגין עליית ריבית של 1% |
| -                | (1)             | (25)       | (8)         | 31.12.2021                                                   |
| 3                | (1)             | (40)       | (5)         | 31.12.2020                                                   |

מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינוי אבסולוטי במדד

המחירים לצרכן

| +2%        | +1% | -1%   | -2%   |                               |
|------------|-----|-------|-------|-------------------------------|
| מליוני ש"ח |     |       |       | השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס |
| 209        | 105 | (105) | (209) | 31.12.2021                    |
| 192        | 96  | (96)  | (192) | 31.12.2020                    |

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי במדד

המחירים לצרכן

| +2%        | +1% | -1%  | -2%   |                               |
|------------|-----|------|-------|-------------------------------|
| מליוני ש"ח |     |      |       | השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס |
| 69         | 34  | (34) | (69)  | 31.12.2021                    |
| 122        | 61  | (61) | (122) | 31.12.2020                    |

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

|                            |       |      |      |       |
|----------------------------|-------|------|------|-------|
| שינוי בשע"ח אירו           | (136) | (84) | 114  | 237   |
| שינוי בשע"ח דולר ארה"ב     | 170   | 85   | (85) | (170) |
| שינוי בשע"ח דולר קנדי      | (28)  | (14) | 14   | 28    |
| שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי   | (148) | (74) | 74   | 148   |
| שינוי בשע"ח קרונה שבדית    | (124) | (62) | 62   | 124   |
| שינוי בשע"ח קרונה נורווגית | (107) | (53) | 53   | 107   |

31.12.2020

|                            |       |      |      |      |
|----------------------------|-------|------|------|------|
| שינוי בשע"ח אירו           | (149) | (75) | 75   | 149  |
| שינוי בשע"ח דולר ארה"ב     | 79    | 39   | (39) | (79) |
| שינוי בשע"ח דולר קנדי      | (31)  | (16) | 16   | 31   |
| שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי   | (142) | (71) | 71   | 142  |
| שינוי בשע"ח קרונה שבדית    | (199) | (99) | 99   | 199  |
| שינוי בשע"ח קרונה נורווגית | (65)  | (33) | 33   | 65   |

באור 33: - מכשירים פיננסיים (המשך)

| מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי יחסי בשערי חליפין       |       |       |       | השפעה על ההון לפני מס (גידור חשבונאי) |
|------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|---------------------------------------|
| -10%                                                             | -5%   | +5%   | +10%  |                                       |
| מליוני ש"ח                                                       |       |       |       |                                       |
|                                                                  |       |       |       | 31.12.2021                            |
| 86                                                               | 43    | (43)  | (86)  | נגזרים מגדרים שע"ח אירו               |
| 118                                                              | 59    | (59)  | (118) | נגזרים מגדרים שע"ח דולר ארה"ב         |
| (10)                                                             | (5)   | 5     | 10    | נגזרים מגדרים שע"ח דולר קנדי          |
|                                                                  |       |       |       | 31.12.2020                            |
| (176)                                                            | (92)  | 101   | 210   | נגזרים מגדרים שע"ח אירו               |
| 176                                                              | 88    | (88)  | (176) | נגזרים מגדרים שע"ח דולר ארה"ב         |
| (22)                                                             | (11)  | 11    | 22    | נגזרים מגדרים שע"ח דולר קנדי          |
| מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית |       |       |       |                                       |
| -2%                                                              | -1%   | +1%   | +2%   | השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס         |
| מליוני ש"ח                                                       |       |       |       |                                       |
|                                                                  |       |       |       | 31.12.2021                            |
| (464)                                                            | (224) | 211   | 409   | שינוי בריבית אירו                     |
| (175)                                                            | (84)  | 77    | 147   | שינוי בריבית דולר ארה"ב               |
| (40)                                                             | (19)  | 18    | 35    | שינוי בריבית דולר קנדי                |
| 28                                                               | 14    | (13)  | (25)  | שינוי בריבית שקלית נומינלית           |
| 448                                                              | 220   | (212) | (417) | שינוי בריבית שקלית ריאלית             |
| (114)                                                            | (56)  | 52    | 102   | שינוי בריבית קרונה שבדית              |
|                                                                  |       |       |       | 31.12.2020                            |
| (264)                                                            | (128) | 120   | 234   | שינוי בריבית אירו                     |
| (204)                                                            | (98)  | 90    | 172   | שינוי בריבית דולר ארה"ב               |
| (31)                                                             | (15)  | 14    | 28    | שינוי בריבית דולר קנדי                |
| 36                                                               | 17    | (16)  | (32)  | שינוי בריבית שקלית נומינלית           |
| 556                                                              | 272   | (260) | (509) | שינוי בריבית שקלית ריאלית             |
| (166)                                                            | (80)  | 75    | 145   | שינוי בריבית קרונה שבדית              |

באור 33: - מכשירים פיננסיים (המשך)

| מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית |      |     |     | השפעה על ההון לפני מס (גידור חשבונאי) |
|------------------------------------------------------------------|------|-----|-----|---------------------------------------|
| -2%                                                              | -1%  | +1% | +2% |                                       |
| מליוני ש"ח                                                       |      |     |     |                                       |
|                                                                  |      |     |     | 31.12.2021                            |
| (119)                                                            | (58) | 54  | 106 | שינוי בריבית אירו                     |
| (2)                                                              | (1)  | 1   | 2   | שינוי בריבית דולר ארה"ב               |
| (10)                                                             | (5)  | 5   | 9   | שינוי בריבית קרונה נורווגית           |
|                                                                  |      |     |     | 31.12.2020                            |
| (168)                                                            | (81) | 76  | 146 | שינוי בריבית אירו                     |
| (3)                                                              | (2)  | 1   | 3   | שינוי בריבית דולר ארה"ב               |
| (23)                                                             | (11) | 10  | 19  | שינוי בריבית דולר קנדי                |
| (17)                                                             | (8)  | 8   | 16  | שינוי בריבית קרונה נורווגית           |

מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים והנחות העבודה העיקריות

מבחני הרגישות לעיל הינם בגין גורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעילות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד או השינוי בהון (לפני מס) עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון והנכסים וההתחייבויות הפיננסיים נעשו על בסיס מהותיות החשיפה ביחס לכל סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. ניתוחי הרגישות מתייחסים לגידול פוטנציאלי במשתנים הרלוונטיים, בשיעורים אותם העריכה החברה כמתאימים, לפי העניין. קיטון בשיעור דומה ישפיע בשינוי מקביל בכיוון הפוך, למעט אם צוין אחרת. בנוסף:

1. מבחני הרגישות לשינויים בריבית לגבי יתרות כספיות בוצעו על יתרת התחייבויות לזמן ארוך בריבית משתנה לתאריך הדיווח.
2. בהתאם למדיניות החברה, כאמור בסעיף א' לעיל, נוהגת החברה לגדר את עיקר החשיפות שלה למטבע, בין היתר באמצעות שמירה על מתאם גבוה בין המטבע בו נרכשו הנכסים לבין המטבע בו ניטלו ההתחייבויות. לפיכך, החשיפות הכלכליות בגין הנכסים בניכוי יתרות פיננסיות, לשינויים בשערי החליפין של מטבעות הינן בהיקף נמוך יחסית. עם זאת, קיימת חשיפה חשבונאית לשינויים במטבע חוץ ובשיעורי הריבית בגין עסקאות החלפת בסיס הצמדה ומטבעות אשר לא יועדו לצורך גידור חשבונאי, כמוצג בטבלה לעיל.
3. החשיפות החשבונאיות העיקריות בגין נגזרים פיננסיים הינן בגין שינויים בשוויים ההוגן בשל שינויי ריבית, מדד ומטבע, אשר עשויים להשפיע על רווח או הפסד או במישרין על ההון, בשל עסקאות שאינן מיועדות כגידור חשבונאי ועסקאות שיועדו כגידור חשבונאי, בהתאמה.
4. מזומנים ושווי מזומנים, כולל נכסים פיננסיים המופקדים או מוחזקים עד לטווח של שנה, לא נכללו בטבלאות החשיפה לשינויים בריבית.

באור 33: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגינן סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

31 בדצמבר, 2021

| יתרה ליום 31<br>בדצמבר 2021 | שינויים אחרים | השפעת<br>שינויים בשערי<br>חליפין | תזרים<br>מזומנים | יתרה ליום 1<br>בינואר 2021 |                                          |
|-----------------------------|---------------|----------------------------------|------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| 167                         | 2             | (17)                             | (1,184)          | 1,366                      | הלוואות לזמן קצר                         |
| 5,698                       | (734)         | (340)                            | 853              | 5,919                      | הלוואות לזמן ארוך                        |
| 19,021                      | 60            | (960)                            | 1,777            | 18,144                     | אגרות חוב                                |
| 24,886                      | (672)         | (1,317)                          | 1,446            | 25,429                     | סה"כ התחייבויות הנובעות<br>מפעילות מימון |

31 בדצמבר, 2020

| יתרה ליום 31<br>בדצמבר 2020 | שינויים אחרים | השפעת<br>שינויים בשערי<br>חליפין | תזרים<br>מזומנים | יתרה ליום 1<br>בינואר 2020 |                                          |
|-----------------------------|---------------|----------------------------------|------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| 1,366                       | -             | 44                               | 443              | 879                        | הלוואות לזמן קצר                         |
| 5,919                       | 702           | 3                                | (26)             | 5,240                      | הלוואות לזמן ארוך                        |
| 18,144                      | 62            | 85                               | 442              | 17,555                     | אגרות חוב                                |
| 25,429                      | 764           | 132                              | 859              | 23,674                     | סה"כ התחייבויות הנובעות<br>מפעילות מימון |

באור 34: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום

| 31 בדצמבר  |      |      |
|------------|------|------|
| 2019       | 2020 | 2021 |
| מליוני ש"ח |      |      |
| 21         | 22   | 27   |
| 145        | 25   | 28   |

הכנסות ריבית מחברות מוחזקות

הכנסות דיבידנד מחברות כלולות

באור 34: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. הוצאות ותשלומים אחרים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר          |        |        |        |        |        |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2019                                  |        | 2020   |        | 2021   |        |
| מספר                                  | מליוני | מספר   | מליוני | מספר   | מליוני |
| מקבלים                                | ש"ח    | מקבלים | ש"ח    | מקבלים | ש"ח    |
| 7                                     | 0.8    | 8      | 0.9    | 7      | 0.8    |
| שכר דירקטורים                         |        |        |        |        |        |
| 2                                     | 8.3    | 2      | 8.0    | 2      | 7.5    |
| שכר עבודה ונלוות - ראה (1) להלן       |        |        |        |        |        |
| -                                     | 1.8    | -      | 1.9    | -      | 1.9    |
| הוצאות דמי ניהול לגלוב (סעיף ד' להלן) |        |        |        |        |        |

(1) לפרטים בדבר תנאי העסקתם (כולל תנמול מבוסס מניות) של סגן יו"ר הדירקטוריון, בעל השליטה ומנכ"ל החברה וגלוב ושל סמנכ"ל ההשקעות של גלוב (אשר הינו קרובו של בעל השליטה), ראה פירוט בסעיף ג' להלן.

ג. הסכמי העסקה

1. סגן יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה וגלוב, מר חיים כצמן

א. מר כצמן מכהן כמנכ"ל וסגן יו"ר דירקטוריון החברה, ללא קבלת גמול מהחברה למעט גמול דירקטורים, כמקובל בחברה (קודם לכן כיהן מר כצמן כיו"ר דירקטוריון החברה). כמו כן, מכהן מר כצמן כסגן יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל גלוב החל מיום 1 בפברואר 2018.

ב. החל מיום 1 בפברואר 2018 מכהן מר כצמן כסגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל גלוב (קודם לכן כיהן מר כצמן כיו"ר דירקטוריון גלוב). 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 גלוב, שהיה בתוקף לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בפברואר 2018, ("הסכם 2018").

על פי הסכם 2018 נקבע כי עלות העסקה הכוללת של מר כצמן לא תעלה על 5.8 מיליון ש"ח, כאשר השכר הקבוע שישולם למר כצמן מידי גלוב יחושב כהפרש שבין 5.8 מיליון ש"ח (בס"ק זה "עלות ההעסקה השנתית בקבוצה") לבין העלות הכוללת של התגמולים שישולמו לו על ידי חברות בת ציבוריות של גלוב, כפי שיהיו מעת לעת, ובלבד שאם ההפרש כאמור עולה על 3.9 מיליון ש"ח, תישא גלוב (במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בת פרטיות בבעלותה המלאה) בעלות העסקה שנתית מקסימלית של 3.9 מיליון ש"ח (בס"ק זה "עלות ההעסקה השנתית המקסימלית"). השכר הקבוע, עלות ההעסקה השנתית בקבוצה ועלות ההעסקה השנתית המקסימלית יעודכנו אחת לשנה קלנדרית בגובה העלייה במדד המחירים לצרכן.

## באור 34: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. בחודש אפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של גלוב את חידוש הסכם העסקתו של מר כצמן

(לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון גלוב), 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 גלוב, כפי שיהיו מעת לעת.

בגין כהונתו בגלוב זכאי מר כצמן לשכר קבוע ונלוות וכן למענק שנתי כמפורט להלן:

שכר קבוע - השכר הקבוע שישולם למר כצמן מידי גלוב סולו (בס"ק זה "השכר הקבוע מגלוב") יחושב כסך השווה ל-60% מתוך ההפרש (בס"ק זה "עלות ההעסקה 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 גלוב, כפי שיהיו מעת לעת.

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 שגלוב 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>27</sup> השנתית על ההון של גלוב<sup>28</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 לגלוב (סולו, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, בהתבסס על נתוני התגמול של מר כצמן מחברות בת של גלוב 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 ההעסקה השנתית לא תעלה על עלות ההעסקה השנתית המקסימלית כהגדרתה לעיל.

במקרה של סיום העסקה או אי חידוש ההסכם מר כצמן יהיה זכאי לתגמולים שונים בשווי שיכול להגיע עד לסך של עלות העסקה שנתית.

בנוסף, מר כצמן זכאי לפטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים לשאר נושאי המשרה בגלוב.

27 ה-FFO הינו ה-FFO שיפורסם על ידי גלוב בדוחות הדירקטוריון שלה בגין השנים 2021 עד 2023.

28 "הון של גלוב" יחושב כהון העצמי של גלוב 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 34: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בגין כהונתו כאמור, מר כצמן לא זכאי לתגמול הוני.

ד. 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.

ה. 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).

ו. בגין כהונתו כסגן יו"ר דירקטוריון החברה זכאי מר כצמן לגמול דירקטורים כמקובל בחברה (בגין שנת 2021 – כ- 116 אלפי ש"ח).

2. מנהל השקעות ראשי בחברה וסמנכ"ל ההשקעות של גלוב, מר צבי גורדון

א. בחודש ינואר 2016 מונה מר צבי גורדון, חתנו של מר חיים כצמן ובעלה של הגב' בת עמי כצמן גורדון, המכהנת כדירקטורית בחברה, כמנהל השקעות ראשי של החברה (עד לחודש אוגוסט 2016 כיהן כמנהל אדמיניסטרטיבי ראשי), ללא קבלת גמול מהחברה למעט ביטוח נושאי משרה. כמו כן, בחודש דצמבר 2016 אישרה האסיפה הכללית (לאחר קבלת אישור הדירקטוריון וועדת הביקורת) הענקה של כתב התחייבות לשיפוי למר גורדון, באותם תנאים החלים על יתר נושאי המשרה בחברה.

ב. בחודש יוני 2017 מונה מר צבי גורדון, חתנו של מר חיים כצמן, כסמנכ"ל השקעות בגלוב, זאת במקביל לתפקידו כסמנכ"ל מיזוגים ורכישות ב-Gazit USA, חברה בת בבעלותה המלאה של גלוב.

בחודש מרס 2020 אישרה האסיפה הכללית של גלוב, 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 (וגלוב תישא בגילום המס הנובע בגין הטבות אלו) וכן לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בגלוב.

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 לגלוב בגין כל שנה מראש, בגין השגת 100% מהיעדים בשנה מסוימת. בגין שנת 2021 הוענק למר גורדון מענק בסך 192 אלפי דולר ארה"ב.

באור 34: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בנוסף, על פי הסכם העסקה החדש עם מר גורדון, בחודש מרץ 2021 הוענקו למר גורדון 972,656 כתבי אופציה (לא סחירים) לרכישת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של גלוב, 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 גלוב, יפקעו. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי האופציה הינו בתום 4 שנים ממועד הענקתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise). במקרה של חלוקת דיבידנד, יהא מר גורדון זכאי לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

ככל שהסכם ההעסקה החדש עם מר גורדון לא 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 בגלוב 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.

ג. 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 הדיווח עודכן גמול ישיבה ל-800 אירו). גמול כאמור מקוזז מהשכר לו זכאי מר גורדון מגלוב.

3. דירקטורית בחברה, גברת בת עמי כצמן גורדון

גברת בת עמי כצמן גורדון, בתו של מר חיים כצמן ורעייתו של מר צבי גורדון, מכהנת כדירקטורית בחברה. בגין כהונתה כאמור, גברת כצמן גורדון זכאית לגמול דירקטורים, ביטוח נושא משרה ושיפוי, כמקובל בחברה.

ד. התקשרות בהסכם עם גלוב

ביום 26 בינואר, 2012 אישרה אסיפת בעלי המניות של גלוב התקשרות בהסכם עם נורסטאר ("הסכם גזית-נורסטאר") כפי שעודכן לאחרונה בחודש אוקטובר 2020, בקשר עם הנושאים הבאים:

1. נורסטאר תשלם לגלוב תשלום חודשי בסך של 133 אלפי ש"ח (עד לחודש נובמבר 2020 שילמה 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.

באור 34: - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

2. תניית אי תחרות הקיימת בין גלוב וקבוצת נורסטאר אשר נכון למועד זה עיקריה כדלקמן: נורסטאר התחייבה כי כל עוד תהיה קבוצת נורסטאר בעלת השליטה היחידה בגלוב, וגלוב 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 בפעילות עיקרית בתחומים האמורים, לא תעסוק קבוצת נורסטאר בתחומים אלו ולא תחזיק במניות של חברות העוסקות בתחומים אלו כעיסוק עיקרי והצעות לעיסוק ו/או החזקה כאמור אשר תוצענה לה תועברנה על-ידה לגלוב, זאת למעט החזקה פיננסית של עד 5% מהון המניות של חברה בודדת הנסחרת בבורסה בישראל או בחו"ל והעוסקת בתחום זה כתחום עיקרי. כן הובהר כי לא תהיה מניעה לקבוצת נורסטאר לעסוק בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של נדל"ן שאינו מרכזי קניות, כהגדרתו לעיל, ולא תהיה מניעה לקבוצת נורסטאר מלהחזיק במניות של חברות העוסקות בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של נכסי נדל"ן שאינם מרכזי קניות כתחום פעילות עיקרי.

בנוסף, בשנת 2018 אישר דירקטוריון גלוב, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, נוהל להחזרת מטוס החברה לנורסטאר, מעת לעת, בהתאם לזמינות המטוס ובכפוף לצרכי גלוב. עלות ההחזרה תיקבע על-פי מחירון, הנקבע על ידי חברת הניהול החיצונית של המטוס, ובאופן זהה לצדדים שלישיים החוכרים את המטוס. בשנת 2021, לחברה לא התהוו הוצאות בגין החזרת המטוס מגלוב.

ה. 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')

ו. חברות מאוחדות

לפרטים בדבר עסקאות ויתרות עם חברות מאוחדות, ראה באור 8.

באור 35: - מידע מגזרי

א. כללי

החברה מדווחת על חמישה מגזרים ברי דיווח בהתאם לגישת ההנהלה ב- IFRS 8. חלוקה למגזרים נעשית על בסיס המיקום הגיאוגרפי של פעילות החברה. ההנהלה עוקבת אחר תוצאות המגזרים בנפרד על מנת להקצות את המשאבים ולהעריך את ביצועי המגזר, אשר במקרים מסויימים נמדדים באופן שונה מהסכומים המדווחים בדוחות הכספיים המאוחדים, כמפורט להלן. הוצאות מימון, הכנסות מימון ומסים על הכנסה מנוהלים על בסיס קבוצתי ולכן לא הוקצו למגזרי הפעילות השונים.

מגזרים אחרים כוללים בין היתר פעילויות אשר עונות על ההגדרה האיכותית ל"מגזר תפעולי" בהתאם ל- IFRS 8 מאחר שהן מהוות רכיב עסקי של התאגיד אשר מניב הכנסות והוצאות וקיים לגביו מידע כספי שנסקר בנפרד על-ידי הנהלת החברה, אך אינן מגיעות לסף הכמותי המחייב את הצגתן כמגזר בר דיווח, והן כוללות בעיקר את גרמניה וקנדה (החל מנובמבר 2019).

ב. נתונים כספיים על בסיס מגזרי  
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

| חברות בנות ציבוריות<br>אשר לחברה שליטה<br>בהן |  |               |  |       |  |       |  | חברות בנות בבעלות מלאה של גלוב |  |                 |  |                      |  |
|-----------------------------------------------|--|---------------|--|-------|--|-------|--|--------------------------------|--|-----------------|--|----------------------|--|
| צפון<br>אירופה                                |  | מרכז<br>ומזרח |  | ישראל |  | ברזיל |  | ארה"ב                          |  | מגזרים<br>אחרים |  | התאמות<br>למאוחד (7) |  |
| (1)                                           |  | (1)           |  | (1)   |  | (1)   |  | (1)                            |  | (1)             |  | (2) -                |  |
| מאוחד                                         |  | מאוחד         |  | מאוחד |  | מאוחד |  | מאוחד                          |  | מאוחד           |  | מאוחד                |  |
| מליוני ש"ח                                    |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| 1,169                                         |  | 737           |  | 249   |  | 138   |  | 92                             |  | 34              |  | (123)                |  |
| 2,296                                         |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| הכנסות המגזר                                  |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| הכנסות מחיצוניים (2)                          |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| תוצאות המגזר                                  |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| 798                                           |  | 519           |  | 155   |  | 108   |  | 61                             |  | 20              |  | (79)                 |  |
| 1,582                                         |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| 7                                             |  | 13            |  | 3     |  | (*-   |  | (*-                            |  | (*-             |  | 4                    |  |
| פחת והפחתות (3)                               |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| 1                                             |  | -             |  | -     |  | -     |  | -                              |  | -               |  | 40                   |  |
| 41                                            |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| 669                                           |  | 395           |  | 132   |  | 87    |  | 19                             |  | 9               |  | 542                  |  |
| רווח תפעולי (4)                               |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| 175                                           |  | 163           |  | 213   |  | (100) |  | 206                            |  | (3)             |  | (654)                |  |
| -                                             |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| רווחי (הפסדי) שערור (4)                       |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| נכסי המגזר                                    |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| 824                                           |  | 129           |  | 77    |  | 52    |  | 2                              |  | 15              |  | 4,672                |  |
| 5,771                                         |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| 16,223                                        |  | 9,773         |  | 4,357 |  | 2,268 |  | 2,377                          |  | 361             |  | (1,219)              |  |
| 34,140                                        |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| 15                                            |  | -             |  | (6)   |  | -     |  | 13                             |  | 5               |  | 1,426                |  |
| 1,453                                         |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| 17,062                                        |  | 9,902         |  | 4,428 |  | 2,320 |  | 2,392                          |  | 381             |  | 4,879                |  |
| 41,364                                        |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| 870                                           |  | 117           |  | 641   |  | 48    |  | 440                            |  | -               |  | 25                   |  |
| 2,141                                         |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| השקעות בנכסים לא שוטפים (6)                   |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| 463                                           |  | 433           |  | 83    |  | 25    |  | 23                             |  | 24              |  | 27,537               |  |
| 28,588                                        |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |
| התחייבויות המגזר (7)                          |  |               |  |       |  |       |  |                                |  |                 |  |                      |  |

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

באור 35: - מידע מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020

| חברות בנות בבעלות מלאה של גלוב |                        |                  |           |       |       | חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן |                 |
|--------------------------------|------------------------|------------------|-----------|-------|-------|-----------------------------------------|-----------------|
| מאחד                           | התאמות למאחד (7) - (2) | מגזרים אחרים (1) | ארה"ב (1) | ברזיל | ישראל | מרכז ומזרח אירופה (1)                   | צפון אירופה (1) |
| מליוני ש"ח                     |                        |                  |           |       |       |                                         |                 |
| 2,406                          | (131)                  | 49               | 94        | 139   | 232   | 805                                     | 1,218           |
| הכנסות מחיצוניים (2)           |                        |                  |           |       |       |                                         |                 |
| הכנסות 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 ברווחי (הפסדי) מוחזקות     |                        |                  |           |       |       |                                         |                 |
| (342)                          | (1,801)                | 29               | 16        | 94    | 123   | 452                                     | 745             |
| רווח (הפסד) תפעולי (4)         |                        |                  |           |       |       |                                         |                 |
| -                              | 1,652                  | (11)             | 40        | 37    | (112) | (904)                                   | (702)           |
| רווחי (הפסדי) שערור (4)        |                        |                  |           |       |       |                                         |                 |
| נכסי המגזר                     |                        |                  |           |       |       |                                         |                 |
| 3,467                          | 1,884                  | 372              | 2         | 60    | 280   | 97                                      | 772             |
| נכסים תפעוליים שוטפים (5)      |                        |                  |           |       |       |                                         |                 |
| 35,689                         | (1,366)                | 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          |                        |                  |           |       |       |                                         |                 |
| 40,596                         | 1,927                  | 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        |                        |                  |           |       |       |                                         |                 |
| 28,842                         | 27,787                 | 44               | 11        | 14    | 55    | 445                                     | 486             |
| התחייבויות המגזר (7)           |                        |                  |           |       |       |                                         |                 |

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

| חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן |                       |       |       |            | חברות בנות בבעלות מלאה של גלוב |                         |       |
|-----------------------------------------|-----------------------|-------|-------|------------|--------------------------------|-------------------------|-------|
| צפון אירופה                             | מרכז ומזרח אירופה (1) | ישראל | ברזיל | ארצה"ב (1) | מגזרים אחרים (1)               | התאמות למאוחד (4) - (2) | מאוחד |
| מליוני ש"ח                              |                       |       |       |            |                                |                         |       |

|       |       |    |    |     |     |       |       |                      |
|-------|-------|----|----|-----|-----|-------|-------|----------------------|
| 2,752 | (124) | 26 | 90 | 218 | 234 | 1,009 | 1,299 | הכנסות מחיצוניים (2) |
|-------|-------|----|----|-----|-----|-------|-------|----------------------|

|       |       |      |     |     |     |      |       |                            |
|-------|-------|------|-----|-----|-----|------|-------|----------------------------|
| 1,975 | (84)  | 16   | 61  | 199 | 171 | 705  | 907   | רווח (הפסד) גולמי (3)      |
| 24    | 7     | (*-  | (*- | (*- | 2   | 9    | 6     | פחת והפחתות (3)            |
| 37    | 51    | -    | -   | -   | (5) | -    | (9)   | חלק ברווחי (הפסדי) מוחזקות |
| 1,432 | (326) | 14   | 34  | 177 | 147 | 580  | 806   | רווח (הפסד) תפעולי (4)     |
| -     | (114) | (13) | 17  | 587 | 113 | (37) | (553) | רווחי (הפסדי) שערך (4)     |

225

ד. באורים למידע מגזרי

1. נתוני מגזר "צפון אירופה" כוללים 50% מהעסקה המשותפת 'Kista' 'Galleria'. החל משנת 2019 נתוני 'מגזרים אחרים' כוללים 60% מהשותפות בקנדה. נתוני מגזר "מרכז ומזרח אירופה" כוללים 75% מהעסקה המשותפת 'Pankrac Shopping Centre k.s.' וכן נתוני מגזר "ארה"ב" כוללים 50% מהעסקה המשותפת 'Ceasar's Bay'. (להלן יחדיו: "העסקאות המשותפות"), כנגד התאמות למאוחד.
2. לקבוצה אין הכנסות בין מגזריות. התאמות בגין הכנסות המגזר כוללות בעיקר התאמה בגין העסקאות המשותפות כאמור לעיל.
3. התאמות למאוחד בסעיפי הרווח הגולמי ופחת והפחתות כוללות את השפעת ההתאמות כאמור לעיל.
4. רווח תפעולי מגזרי אינו כולל שיערוך נכסים אשר מופיע בהתאמות למאוחד. התאמות לסעיף הרווח התפעולי כוללות את האמור בסעיף 3 לעיל, כמו גם הפחתת מוניטין, רווח משערוך נכסים אשר מפורט בנפרד מתחת לרווח התפעולי המגזרי. בנוסף, כוללות התאמות אלו הוצאות הנהלה וכלליות שאינן מוקצות למגזרים בסך של כ-85 מיליון ש"ח, כ-89 מיליון ש"ח וכ-92 מיליון ש"ח והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו שאינן מוקצות למגזרים בסך של כ-2 מיליון ש"ח, כ-23 מיליון ש"ח וכ-380 מיליון ש"ח, בגין 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 36: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

- א. באשר להנפקה שביצעה גלוב לאחר תאריך הדיווח של 12.5 מיליון מניות ו-6.25 כתבי אופציה, ראה באור 7'8.
- ב. באשר לאישור דירקטוריון גלוב להקצאה פרטית לחברה, של 2 מיליון מניות רגילות ו-1 מיליון כתבי אופציה בכפוף לאישור האסיפה הכללית של גלוב (ברוב מקרב בעלי מניות המיעוט) שניתן לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 7'8.
- ג. באשר להשלמת המיזוג של חברה בת בבעלותה המלאה של גלוב עם ATR לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 5'8.
- ד. באשר להגשת בקשה למינוי נאמן לו יוקצו אמצעי השליטה בגלוב לפי החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013, לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 4'24.
- ה. לאחר תאריך הדיווח ביצעה חברה בת בבעלותה המלאה של גלוב רכישה של כ-51 מיליון ע.ג. אגרות חוב של ATR בתמורה לכ-50 מיליון אירו (כ-176 מיליון ש"ח). השפעת הרכישה על הדוחות הכספיים של החברה אינה מהותית.
- ו. באשר להורדת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של גלוב על ידי חברות הדירוג S&P Maalot ומידרוג, בעקבות השלמת המיזוג עם ATR כמתואר בביאור 5'8, לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאורים 12'19 ו-13'19.
- ז. 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 4'19.

רשימת החברות המוחזקות העיקריות בקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2021 (1)

| מידע<br>נוסף<br>בבאור | ארץ<br>הרישום | הערה | שיעור הבעלות<br>ליום 31 בדצמבר |       | א.                                                                                 |
|-----------------------|---------------|------|--------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                       |               |      | 2020                           | 2021  |                                                                                    |
|                       |               |      | %                              |       |                                                                                    |
|                       |               |      |                                |       |                                                                                    |
|                       |               |      |                                |       | <u>רשימת חברות מאוחדות של החברה - למעט</u>                                         |
|                       |               |      |                                |       | <u>חברות מאוחדות של גלוב:</u>                                                      |
| ג'8                   | ישראל         | (2)  | 55.40                          | 55.25 | נזית גלוב בע"מ                                                                     |
|                       | ישראל         | (1)  | 100                            | 100   | נורסטאר ישראל בע"מ                                                                 |
|                       | ישראל         | (3)  | 100                            | 100   | נורסטאר ישראל החזקות בע"מ (בפירוק מרצון)                                           |
|                       | ישראל         | (3)  | 100                            | 100   | נורסטאר חיתום (1994) בע"מ (בפירוק מרצון)                                           |
|                       |               |      |                                |       | (1) מוחזקת במישרין על ידי החברה.                                                   |
|                       |               |      |                                |       | (2) מוחזקת באמצעות חברה מאוחדת בבעלותה המלאה של החברה.                             |
|                       |               |      |                                |       | (3) מוחזקת באמצעות חברה מאוחדת בבעלותה המלאה של החברה.                             |
|                       |               |      |                                |       | לאחר תאריך הדוח, במהלך החודשים פברואר ומרס 2022, הושלם תהליך הפירוק והחברות חוסלו. |

רשימת החברות המוחזקות העיקריות בקבוצת גלוב ליום 31 בדצמבר, 2021 (1)

| מידע<br>נוסף<br>בבאור | ארץ<br>הרישום | הערה | שיעור הבעלות<br>ליום 31 בדצמבר |      |                                           |
|-----------------------|---------------|------|--------------------------------|------|-------------------------------------------|
|                       |               |      | 2020                           | 2021 |                                           |
|                       |               |      | %                              |      |                                           |
| 8ה'                   | 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.                  |
|                       | 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                           |
| 8ד'                   | 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                       |
|                       | 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:                 | נורסטאר החזקות אינק. (להלן: "החברה" או "התאגיד")                                                                                          |
| מס' חברה ברשם:            | חברה זרה                                                                                                                                  |
| כתובת:                    | Rainelda Mata-Kelly Law Offices, Suite 406-407, Tower B,<br>Torres de las Americas, Punta Pacifica, City of Panama, Republic<br>of Panama |
| כתובת דואר אלקטרוני:      | ואצל מיתר ליקוורניק גבע לשם טל ושות', עורכי דין, דרך אבא הלל<br>סילבר 16 רמת גן, 5250608<br>MEITAR@MEITAR.COM                             |
| טלפון:                    | 03-6103100                                                                                                                                |
| פקסימיליה:                | 03-6103111                                                                                                                                |
| תאריך הדוח על המצב הכספי: | 31 בדצמבר, 2021                                                                                                                           |
| תאריך הדוח:               | 30 במרס, 2022                                                                                                                             |

**תקנה 10א': תמצית דוחות רווח כולל רבעוניים**

לתמצית הדוחות על הרווח הכולל לשנת 2021 על בסיס רבעוני, ראו סעיף 4.6ג לדוח הדירקטוריון.

**תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערך**

בחודש יולי 2021 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה יב') בהיקף של כ-150 מיליון ש"ח ע.ג., על פי דוח הצעת מדף של החברה מיום 21 במאי 2021. תמורת ההנפקה תשמש למחזור חוב פיננסי קיים ולפעילותה השוטפת של החברה, על פי החלטות החברה, כפי שיהיו מעת לעת. נכון למועד הדוח, החברה עומדת ביעדי התמורה האמורים.

**תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות**

להלן רשימת ההשקעות של החברה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי:

| שם החברה                                  | סוג נייר הערך וערכו הנקוב | כמות מוחזקת | ערך בדוחות הכספיים (במיליוני ש"ח) (י) | שיעור אחזקה בהון המניות המונפק (%) | שיעור אחזקה בזכויות הצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (%) | מחיר בבורסה לתאריך הדוח על המצב הכספי |
|-------------------------------------------|---------------------------|-------------|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| נורסטאר ישראל בע"מ ("נורסטאר ישראל") (**) | מניה 1 ש"ח                | 2,052       | 1,985                                 | 100                                | 100                                                   | -                                     |

(\*) לפי הדוח הכספי הנפרד של החברה, נכון למועד הדוח על המצב הכספי.

(\*\*) נורסטאר ישראל מחזיקה נכון למועד הדוח, ב-83,850,317 מניות רגילות של גלוב, המהוות כ-51.02% מהון המניות המונפק של גלוב. לגלוב חברות בנות ציבוריות ופרטיות אשר אינן מוצגות בנפרד בטבלה. בנוסף, בחודש פברואר 2022 התקשרה החברה עם גלוב בהסכם להקצאת 2,000,000 מניות גלוב וכתבי אופציה המירים ל-1,000,000 מניות גלוב. השלמת ההקצאה כפופה לקבלת אישור האסיפה הכללית של גלוב שתתכנס לאחר פרסום דוח זה.

לפירוט יתרת אגרות חוב והלוואות החברה לחברות בנות וחברות קשורות שלה, ראו סעיף ד'3 במידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג'.

**תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות**

במהלך שנת 2021 לא חלו שינויים בהשקעות החברה בנורסטאר ישראל.  
במהלך 2021 לא חלו שינויים בהשקעות נורסטאר ישראל במניות גלוב.  
יצוין כי, בחודש פברואר 2022 התקשרה החברה עם גלוב בהסכם להקצאת 2,000,000 מניות גלוב וכתבי אופציה המירים ל- 1,000,000 מניות גלוב. השלמת ההקצאה כפופה לקבלת אישור האסיפה הכללית של גלוב שתתכנס לאחר פרסום דוח זה.

**תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן**

להלן פירוט ההפסד הכולל של נורסטאר ישראל, לשנת 2021 וכן הכנסות החברה ממנה מדיבידנד, דמי ניהול וריבית (במיליוני ש"ח):

| שם החברה      | רווח | הפסד כולל אחר | סה"כ הפסד כולל | דיבידנד | הוצאות דמי ניהול | הוצאות ריבית |
|---------------|------|---------------|----------------|---------|------------------|--------------|
| נורסטאר ישראל | 360  | (480)         | (120)          | -       | -                | -            |

**תקנה 20: מסחר בבורסה**

לפרטים אודות אגרות חוב (סדרה יב') שנרשמו למסחר בשנת 2021 ראו תקנה 10 לעיל. כמו כן, בשנת 2021 לא חלה הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה בבורסה. בינואר 2022 פקעו חלק מאגרות החוב (סדרה י), וזאת עקב רכישה חוזרת על-ידי החברה. לגבי אישור תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה ראו תקנה 29 להלן.

**תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2021 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה (החברה או תאגיד בשליטתה) ושל שלושת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה עצמה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, וכן פרטים בדבר תגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה:

| תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח) |                                                                                                        |           |                         |                    |                    | פרטי מקבל התגמולים |          |                      |                    |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------|----------------------|--------------------|
| שם                               | תפקיד                                                                                                  | היקף משרה | שיעור החזקה בהון התאגיד | שכר <sup>(1)</sup> | מענק               | תשלום מבוסס מניות  | דמי יעוץ | אחר                  | סך הכל             |
| ליעד ברזילי                      | מנכ"ל ATR                                                                                              | מלאה      | -                       | 1,877              | 1,650              | 5,153              | -        | -                    | 8,680              |
| עדי ימיני                        | משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים בגלוב                                                                        | מלאה      | -                       | 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              |
| ג'פרי מועלם                      | מנכ"ל Gazit Horizons                                                                                   | מלאה      | -                       | 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 וגלוב, יו"ר דירקטוריון CTY ו- ATR, לשעבר יו"ר דירקטוריון החברה וגלוב | -         | - <sup>(3)</sup>        | 2,216              | 841 <sup>(4)</sup> | -                  | 2,676    | -                    | 5,733              |
| צבי גורדון                       | מנהל השקעות ראשי בחברה                                                                                 | מלאה      | -                       | 1,081              | 622                | 869                | -        | -                    | 2,572              |
| דירקטורים אחרים <sup>(6)</sup>   |                                                                                                        | -         | -                       | 821                | -                  | -                  | -        | -                    | 821 <sup>(7)</sup> |

- (1) בכל הנוגע לדירקטורים בחברה נכלל תחת עמודה זו גמול דירקטורים במזמון בגין שנת 2021.
- (2) סכומים בגין מענק שימור כמפורט להלן.
- (3) לתיאור החזקותיו של מר כצמן בחברה, ראו תקנה 21'א' להלן.
- (4) מחצית מסכום המענק הינה בגין מענק נדחה לו יהא זכאי מר כצמן מגלוב רק בכפוף לעמידה ביעד תשואת FFO על פני שלוש שנים, כמפורט להלן.
- (5) שלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה עצמה הינם כל אחד מהדירקטורים אשר הגמול ביחס אליהם מובא במקובץ (למעט מר חיים כצמן אשר שכרו מפורט בנפרד לעיל).
- (6) מתוך סכום זה, סך של 116 אלפי ש"ח שולם לנב' בת עמי כצמן, בתו של מר כצמן, בעל השליטה בחברה, בגין כהונתה כדירקטורית בחברה.

א. נתונים נוספים והסברים לטבלה - כללי

1. סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה או לקבוצת גלוב, 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 מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה

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 גלוב לחברות בנות פרטיות נוספות בקבוצת גלוב, בגין גמול דירקטורים מהחברה 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 בגלוב

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 של גלוב את חידוש הסכם העסקתו של מר כצמן, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון גלוב, 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 המקסימלית 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 גלוב, כפי שיהיו מעת לעת<sup>29</sup>. בהתאם, בשנת 2021 היה מר כצמן זכאי לשכר שנתי המשקף עלות שנתית לגלוב (סולו, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, בהתבסס על נתוני התגמול של מר כצמן מחברות בת של גלוב בשנת 2021) 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 גלוב סולו ("השכר הקבוע מהחברה") יחושב כסך השווה ל-60% מתוך ההפרש ("עלות ההעסקה 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 גלוב, כפי שיהיו מעת לעת.

<sup>29</sup> יובהר, כי ככל שמר כצמן לא יהיה זכאי לתגמול בגין כהונתו בחברות הבת שאינן בבעלותה המלאה של גלוב, אזי החברה סולו תישא במלוא עלות ההעסקה השנתית בקבוצה (קרי, סך של כ-3,360 אלפי ש"ח) ואף

עשויה לשאת לבדה במלוא תקרת התגמול (בהנחה של תשלום מלוא המענק השנתי בגין שנה מסוימת).

- (ב) מענק שנתי מבוסס יעדים - כחלק מתקרת התגמול, מר כצמן יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 40% מתוך עלות ההעסקה השנתית בקבוצת גלוב, כפי שתהא מעת לעת ועד לסך מקסימלי של 2,240 אלפי ש"ח (בהנחה שגלוב סולו תישא במלוא תקרת התגמול), אשר ישולם באופן ובתנאים הבאים:
- (1) מחצית מהמענק (קרי, עד לסך מקסימלי של 1,120 אלפי ש"ח) אשר תשולם בכל שנה בה עלתה תשואת ה-FFO<sup>30</sup> השנתית על ההון של גלוב<sup>31</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, ובכפוף 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 בגלוב, 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 בגלוב ולהחזר הוצאות בגין הוצאות שיוציא בפועל במסגרת עבודתו כמנכ"ל, כמקובל בגלוב (כגון שירות נסיעות וכיוצ"ב) וכן לשימוש במתקני גלוב. בגין כהונתו כאמור בגלוב, מר כצמן לא זכאי לתגמול הוני.

במקרה בו תסתיים תקופת ההסכם מבלי שייחתם עם מר כצמן הסכם העסקה חדש בגין כהונתו כמנכ"ל גלוב, 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 גלוב לסיים את ההסכם לפני חלוף שלוש שנים (למעט בנסיבות בהן זכאית החברה לסיים את ההסכם ללא זכות לפיצויי פיטורין), יהא מר כצמן זכאי לתנאים הבאים: (א) תקופת הודעה מוקדמת של 180 יום במהלכה מר כצמן יהא זכאי לקבלת השכר הקבוע (במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יידרש מר כצמן להמשיך לכהן בפועל כמנכ"ל גלוב, אלא אם דירקטוריון החברה יחליט אחרת); (ב) שכר קבוע בגין שישה חודשים נוספים ("מענק הסתגלות"). מובהר כי מענק ההסתגלות ישולם למר כצמן רק אם וככל שמר כצמן לא יכהן כנושא משרה בגלוב ו/או בחברות הבנות שלה במהלך התקופה בינה משולם מענק ההסתגלות. במקרה של פטירה או נבצרות חו"ח יהא מר כצמן (או עזבונו) זכאי לתשלום השכר הקבוע בגין 12 חודשים (במהלך תקופה זו מר כצמן לא יהא זכאי לתשלום כלשהו בגין תקופת הודעה מוקדמת).

## 2. פירוט בדבר התגמול של מר כצמן מ-ATR.

מר כצמן, המכהן כיו"ר דירקטוריון ATR, מעניק לקבוצת ATR שירותי ייעוץ על פי הסכם ייעוץ עם חברה בבעלותה המלאה של ATR מחודש אוגוסט 2008. ההסכם מתחדש מעת לעת לתקופות בנות שנה אחת כל אחת, אלא אם אחד הצדדים יודיע על רצונו שלא לחדש את ההסכם. 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).

<sup>30</sup> ה-FFO הינו ה-FFO שיפורסם על ידי גלוב בדוחות הדירקטוריון שלה בגין השנים 2021 עד 2023.

<sup>31</sup> "הון של גלוב" יחושב כהון העצמי של גלוב 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.

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. גמול דירקטורים מהחברה

הסכום המופיע בטבלה תחת "שכר" כולל גמול דירקטורים לו היה מר כצמן זכאי בגין כהונתו בדירקטוריון החברה בשנת 2021. בגין שנת 2021, שולם למר כצמן סך של כ- 116 אלפי ש"ח, בהתאם לגמול הדירקטורים המקובל בחברה. לפרטים ראו סעיף ט' להלן.

5. 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.

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 הוצאה הבשלתם של ניירות הערך שהוקצו למר ברזילי בהתאם לתנאיהם.

ד. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של גלוב, מר עדי ימיני

1. החל מחודש ספטמבר 2015 מכהן מר ימיני כסמנכ"ל הכספים של גלוב והחל מחודש ינואר 2017 מונה גם כמשנה למנכ"ל גלוב.

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 לסיומו 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 גלוב, כאשר בונוס המטרה עומד על 100% משכרו השנתי, בהתאם למדיניות התגמול של גלוב.

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 גלוב (להלן בסעיף זה "החברה הבת") על פי הסכם העסקה לתקופה של 5 שנים החל מיום 15 ביוני 2020, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסיומו בהודעה של 180 ימים מראש ("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 גלוב, 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 להסכם העסקה המפורטים לעיל והסכמי העסקה הקודמים עם מר ימיני, מר ימיני זכאי למענק שימור בכפוף לכך שימשיך להיות מועסק בגלוב או בחברה הבת, לפי העניין, במשך תקופת הסכם ההעסקה הרלוונטי כמפורט להלן: (א) על פי הסכם העסקה הקודם עם מר ימיני זכאי מר ימיני למענק שימור שישולם בשלוש מנות שוות כאשר בכל מנה ישולם לו סך השווה ל-2 משכורות חודשיות (מנה אחרונה 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 לגלוב או לחברה הבת, לפי העניין, את סכומי מענק השימור ששולמו לו עד למועד כאמור במלואם.
4. כמו כן, בחודש אוקטובר 2021 אישר דירקטוריון גלוב מענק מיוחד חד פעמי למר ימיני בגובה של 3 משכורות חודשיות (קרי, סך של 402 אלפי ש"ח).
5. בהתאם להסכמי העסקה, מר ימיני זכאי גם לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בגלוב.
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 גלוב 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 בגלוב או בחברה הבת, לפי העניין, בתקופה של 12 חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם) יהא מר ימיני זכאי לתגמול כדלקמן (חלק 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 בתקופת הדו"ח בדוחות הכספיים של גלוב בנין 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 גלוב 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 גלוב 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 בנין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות ודיבידנד). כתבי האופציה יבשילו ב- 5 מנות שוות, החל מחלוק 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 גלוב, 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 בנין חלוקת הדיבידנד בנין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

#### ה. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי ריזון ל', 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. בנין 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 בגזית 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 גלוב, 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 Gazit Horizons, או לפי החלטת מר מועלם בנסיבות שהוסדרו בהסכם ההעסקה, או בתקופה של שנים עשר חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם), יהא מר מועלם זכאי לתשלומים כדלקמן: (i) תשלומי שכר הבסיס השנתי עד לתום תקופת ההסכם המקורית; (ii) חלק יחסי מהמענק השנתי לו זכאי; (iii) יתרת מענק החתימה החד פעמי והאצה של תקופת ההבשלה בגינו; (iv) פיצויי פיטורין השווים ל-150% משכרו השנתי הבסיס בתוספת 150% מהמענק השנתי לו היה זכאי בגין אותה השנה; (v) השתתפות בעלות ביטוח בריאות לתקופה של עד שנה מסיום העסקתו; (vi) האצת תקופת ההבשלה של כל רכיבי התגמול ההוני אשר הוקצו לו טרם הגיע מועד הבשלתם.

2. כמו כן, זכאי מר מועלם לתגמול הוני, לרבות באמצעות ניירות ערך של גלוב, אשר יוקצו בהתאם להחלטת דירקטוריון Gazit Horizons וועדת התגמול של גלוב, ובלבד שמר מועלם עדיין מועסק ב- Gazit Horizons במועדי ההענקה כאמור: (i) באפריל 2019 – הוקצו 103,096 יחידות מניה חסומות בשווי של 800 אלפי דולר ארה"ב. יחידות המניה החסומות כאמור בס"ק זה יבשילו בשתי מנות שוות בחלוק 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 גלוב 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 גלוב (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.

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 בגלוב 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 סמנכ"ל השקעות של גלוב, מר צבי גורדון

## 1. מר גורדון, חתנו של מר כצמן, מכהן כסמנכ"ל השקעות בגלוב החל מחודש יוני 2017.

על פי הסכם העסקה הנוכחי של מר גורדון, כפי שאושר בחודש מרס 2020 על ידי האסיפה הכללית של גלוב (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 השנת 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 גלוב בלבד, כפי שאושרו על ידי ועדת התגמול באופן אחיד וזהה לכל נושאי המשרה בגלוב, בתחילת כל שנה, בהתאם למדדי החברה המפורטים במדיניות התגמול הקיימת של גלוב.

כן זכאי מר גורדון לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים מקובלים (וגלוב תישא בגילום המס הנובע בגין הטבות אלו) וכן לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בגלוב.

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 גלוב לסיים את ההסכם ללא זכות לפיצויי פיטורין), וכן במקרה של התפטרות בנסיבות בהן רואים על פי דין את ההתפטרות כפיטורין, 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 בגלוב (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 שנרשמה 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 הונן 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 גלוב, 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 הענקתן. 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 בגלוב 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.

### ט. נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי גמול דירקטורים

הסכום הינו גמול הניתן לדירקטורים בחברה והוצאות נלוות אליו, שאינו חורג מהמקובל. הסכום המצוין הינו סכום כולל לגבי כל הדירקטורים יחד (למעט מר חיים כצמן אשר גמול הדירקטורים שלו מתואר בנפרד לעיל). כל הדירקטורים מקבלים גמול שנתי וגמול לשיבה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000, בהתאם לדרגתה של החברה. סכום זה כולל גם גמול דירקטורים ששולם לגבי בת עמי כצמן-גורדון, בתו של מר חיים כצמן ורעייתו של מר צבי גורדון, בסך של 116 אלפי ש"ח, כמקובל בחברה.

### תקנה 21א: בעל השליטה בתאגיד

למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בחברה הינו מר חיים כצמן, המחזיק במניות החברה 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 LLC4, המחזיקה בכ-10.74% מהון המניות של החברה (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 החברה (3.72% בדילול מלא) ו-3% מזכויות ההצבעה בה (3.77% בדילול מלא). כמו כן, ביום 27 במרץ 2022, התקשר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה, בהסכם עם א.י.ל סלע 1991 בע"מ ("סלע"), מכוחו העניקה סלע למר כצמן ייפוי כוח להצביע את כל מניות סלע בחברה (אשר נכון למועד דוח זה מהוות כ-4.9% מהון המניות של החברה וכ-4.97% מזכויות ההצבעה בה), כפי שתהיינה מעת לעת. כמו כן, במסגרת ההסכם העניקה סלע לקבוצת כצמן זכות סירוב ראשונה ביחס לניירות ערך של החברה שסלע תרצה למכור, ומר כצמן העניק לסלע זכות הצטרפות במקרה של מכירת מניות החברה על-ידי קבוצת כצמן, והכל למעט במקרה של העברה לנעבר מורשה. בהתאם להוראות ההסכם האמור, הפכה סלע לחלק מקבוצת השליטה בחברה.

### תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

- א. לפרטי הסכם ההעסקה והתגמול של מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה, עם חברות בנות בקבוצה, וכן לפרטים אודות שכר דירקטורים מהחברה לו זכאים מר חיים כצמן ובתו גב' בת-עמי כצמן גורדון, ראה פירוט תחת תקנה 21 לעיל.
- ב. לפרטים אודות תנאי כהונתו של מר צבי גורדון, חתנו של מר כצמן ובעלה של גב' כצמן גורדון, בקבוצה ראו בתקנה 21 לעיל.
- ג. לפרטי ביטוח נושאי משרה והתחייבות לשיפוי ופטור, אשר גם מר כצמן, בעל השליטה בחברה, גב' בת עמי כצמן, בתו של מר כצמן ומר צבי גורדון, חתנו של מר כצמן, הנם מוטבים מכוחם, ראו פירוט תחת תקנה 29א' להלן.

<sup>34</sup> למר כצמן ייפוי 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%.

#### תקנה 24: החזקות בעלי עניין

לתיאור עדכני בדבר החזקותיהם של בעלי העניין בחברה במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דיווח מיידי מיום 6.1.2022 בדבר מצבת החזקות בעלי עניין בחברה (מספר אסמכתא: 2022-01-003472) וכן דיווחים מיידיים אודות שינויים בהחזקות בעלי העניין בחברה מהימים 24.1.2022 (2021-01-010471), 25.1.2022 (2021-01-945), 27.1.2022 (2022-01-011977), 30.1.2022 (2022-01-012520), 31.1.2022 (2022-01-013009), 16.2.2022 (2022-01-018982), 23.2.2022 (2022-01-021847) ו- 8.3.2022 (2022-01-272232). המידע המפורט בדוחות האמורים מובא כאן על דרך ההפנייה.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, למועד פרסום הדוח החזקות בעלי העניין בחברה בניירות ערך של חברות מוחזקות של החברה שפעילותן מהותית לחברה הן כדלקמן:

| שם המחזיק | שם וסוג ניירות ערך     | כמות ניירות ערך | שיעור החזקה |        | שיעור החזקה (דילול מלא) |       |
|-----------|------------------------|-----------------|-------------|--------|-------------------------|-------|
|           |                        |                 | הון         | הצבעה  | הון                     | הצבעה |
| חיים כצמן | גזית גלוב בע"מ         | 60,000          | 0.033%      | 0.033% | 0.033%                  |       |
|           | Citycon Oyj מניה רגילה | 155,799         | 0.02%       | 0.02%  | 0.02%                   |       |
| אלי שחר   | גזית גלוב              | 31,888          | 0.02%       | 0.02%  | 0.02%                   |       |
|           | Citycon Oyj מניה רגילה | 2,063           | 0.01%       | 0.01%  | 0.01%                   |       |

(1) הנתונים דלעיל בדבר החזקות ניירות ערך על ידי מר כצמן, כוללים החזקות ניירות ערך בידי בנותיו, לרבות הגב' בת-עמי כצמן, דירקטורית בחברה, לרבות באמצעות תאגידים בבעלותו.

הון המניות של החברה כולל 325,462 מניות רדומות המוחזקות בידי החברה.

#### תקנה 24א: הון רשום, הון המונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום וההון המונפק של החברה סמוך למועד הדוח ראו באור 25 לדוחות הכספיים.

#### תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד

למרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 במר 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-036223), אשר האמור בו נכלל להלן על דרך ההפניה.

#### תקנה 25א: המען הרשום של התאגיד

המען הרשום של החברה הינו אצל Rainelda Mata-Kelly Law Offices, Suite 406-407, Tower B, Torres de las Americas, Punta Pacifica, City of Panama, Republic of Panama

ואצל מיתר ליקוורניק גבע לשם טל ושות', עורכי דין, דרך אבא הלל סילבר 16, רמת גן, 5250608.

כתובת הדואר האלקטרונית של החברה הינה MEITAR@MEITAR.CO.IL

מספר הטלפון של החברה: 03-6103100, מספר הפקס של החברה: 03-6103111

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

להלן פרטים אודות חברי הדירקטוריון, לפי מיטב ידיעת החברה:

|                                                                                  |                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| שם:                                                                              | משה רונן – יו"ר הדירקטוריון                                                  |
| מספר זיהוי:                                                                      | HP642246                                                                     |
| תאריך לידה:                                                                      | 06.12.1958                                                                   |
| מען להמצאת כתבי בי-דין:                                                          | Felicia Court 2, Thornhill, Ontario, Canada , L4J5K6                         |
| נתינות:                                                                          | קנדית                                                                        |
| חברות בועדות הדירקטוריון:                                                        | לא                                                                           |
| 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): | לא                                                                           |
| תאריך תחילת כהונה:                                                               | 09.11.2020                                                                   |
| השכלה:                                                                           | בוגר כלכלה ומדעי החברה, אוניברסיטת יורק, בוגר במשפטים, UNIVERSITY OF WINDSOR |
| עיסוק בחמש השנים האחרונות:                                                       | יועץ משפטי עצמאי                                                             |
| פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):                                     | ONTARIO TRILLIUM ,World Jewish Congress                                      |
| 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:                                                        | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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 ומנכ"ל גלוב (החל מחודש פברואר 2018).<br>ראו להלן לגבי כהונתו כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור בחברות בנות שונות של החברה                                                                                                                                                                                                                                                          |
| תאריך תחילת כהונה:                                                               | 30.4.1991                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| השכלה:                                                                           | תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל-אביב                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| עיסוק בחמש השנים האחרונות:                                                       | מנכ"ל החברה החל מחודש מאי 2017<br>יו"ר הדירקטוריון של החברות הבאות: החברה (עד חודש ינואר 2018 והחל מאותו מועד סגן יו"ר הדירקטוריון); גלוב (עד חודש ינואר 2018 והחל מאותו מועד, מנכ"ל וסגן יו"ר דירקטוריון גלוב); ATR, CTY, וחברות בנות פרטיות שלהן ושל החברה; First Capital Realty Inc (עד לחודש מאי 2015 ומחודש דצמבר 2018 ועד לחודש אפריל 2019); סגן יו"ר דירקטוריון Regency Centres. |
| פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):                                     | גלוב, ATR, CTY וחברות בנות פרטיות שלהן ושל החברה וכן ב-כח (2000) אחזקות בע"מ, Kaztzman Family Foundation וגני בנימינה בע"מ. כמו כן, מכהן מר כצמן כדירקטור בתאגידים זרים באמצעותן מוחזקת השליטה בחברה.                                                                                                                                                                                   |
| בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:                                                 | כן, אביה של הגב' בת-עמי כצמן, דירקטורית בחברה וחותנו, צבי גורדון, המכהן כמנהל השקעות ראשי בחברה, כמנכ"ל נורסטאר ישראל וכסמנכ"ל השקעות בגלוב.                                                                                                                                                                                                                                            |

---

|                                                                                  |                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם:                                                                              | בת-עמי כצמן גורדון                                                                                         |
| מספר זיהוי:                                                                      | 531050122                                                                                                  |
| תאריך לידה:                                                                      | 12.04.1991                                                                                                 |
| מען להמצאת כתבי בי-דין:                                                          | 1696 NE Miami Gardens, North Miami Beach FL 33179, USA                                                     |
| נתינות:                                                                          | אמריקאית                                                                                                   |
| חברות בועדות הדירקטוריון:                                                        | לא                                                                                                         |
| משמש כדירקטור חיצוני:                                                            | לא                                                                                                         |
| בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:                                 | לא                                                                                                         |
| האם דירקטור בלתי תלוי:                                                           | לא                                                                                                         |
| האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא): | לא                                                                                                         |
| תאריך תחילת כהונה:                                                               | 22.10.2013                                                                                                 |
| השכלה:                                                                           | בוגר MIT - Chemical Engineering , במהלך לימודי דוקטורט במחקר קליני ב-Icahn School of Medicine, Mount Sinai |
| עיסוק בחמש השנים האחרונות:                                                       | Advisor (formerly Project Manager and Director) – Precision medicine - University of Miami;                |
| פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):                                     | Katzman Familiy Foundation                                                                                 |
| בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:                                                 | כן, בתו של מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ואשתו של מר צבי גורדון מנהל השקעות ראשי בחברה.  |

---

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם:                                                                              | אליהו שחר                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| מספר זיהוי:                                                                      | 26004069                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| תאריך לידה:                                                                      | 6.8.1946                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| מען להמצאת כתבי בי-דין:                                                          | הרב ניסים 9 תל אביב, ישראל                                                                                                                                                                                                                                                            |
| נתינות:                                                                          | ישראלית ורומנית                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| חברות בועדות הדירקטוריון:                                                        | ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול וועדת אכיפה מנהלית 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:                                                               | 17.9.2015                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| השכלה:                                                                           | בוגר בכלכלה וסטטיסטיקה האוניברסיטה העברית; מוסמך במנהל עסקים אוניברסיטת תל אביב, עם התמחות במימון, חשבונאות וביטוח                                                                                                                                                                    |
| עיסוק בחמש השנים האחרונות:                                                       | מ"מ יו"ר עמותת א.מ.י.ר., בעבר כיהן כ: דירקטור וחבר ועדת הביקורת בחברת ילין לפידות קופות גמל, דירקטור וחבר ועדת הביקורת בחברת ילין לפידות ניהול תיקי השקעות, דירקטור בחברת גזית גלוב בע"מ, דירקטור ומנהל חבות בקפריסין בקבוצת "לפידות", חבר מועצת המנהלים באיטרקולוני בע"מ, רילון בע"מ |
| פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):                                     | א.ד.מ יוזמות כלכלית בע"מ                                                                                                                                                                                                                                                              |
| בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:                                                 | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

---

|                                                                                  |                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם:                                                                              | שמואל מאיר מסנברג                                                                                                                               |
| מספר זיהוי:                                                                      | 030233654                                                                                                                                       |
| תאריך לידה:                                                                      | 31.8.1949                                                                                                                                       |
| מען להמצאת כתבי בי-דין:                                                          | ויצמן 42, פתח תקווה, ישראל                                                                                                                      |
| נתינות:                                                                          | ישראלית                                                                                                                                         |
| חברות בועדות הדירקטוריון:                                                        | ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול וועדת אכיפה מנהלית 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:                                                               | 14.11.2017                                                                                                                                      |
| השכלה:                                                                           | תואר ראשון בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב; מוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב                                                                    |
| עיסוק בחמש השנים האחרונות:                                                       | שותף מנהל בקרן סיגמא סיטי נדל"ן, יועץ עסקי ובנקאות השקעות פרטי                                                                                  |
| פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):                                     | נפטא חברה ישראלית לנפט בע"מ, איי.אי.אס החזקות בע"מ, מימון ישיר (2006) בע"מ, ישרס השקעות בע"מ, lntoo GP Public LLC ושותף כללי פינטו אפיק 1 בע"מ. |
| בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:                                                 | לא                                                                                                                                              |

---

|                                                                                  |                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם:                                                                              | עדן אביטן                                                                                                |
| מספר זיהוי:                                                                      | 320654429                                                                                                |
| תאריך לידה:                                                                      | 21.9.1979                                                                                                |
| מען להמצאת כתבי בי-דין:                                                          | 9821 SW 2 <sup>nd</sup> St. Plantation, FL 33324, USA                                                    |
| נתינות:                                                                          | ישראל, ארה"ב                                                                                             |
| חברות בועדות הדירקטוריון:                                                        | ועדת ביקורת, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול וועדת אכיפה מנהלית 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:                                                               | 29.03.2018                                                                                               |
| השכלה:                                                                           | בוגר באירוח וניהול תיירות מאוניברסיטת בן גוריון; MACC בחשבונאות מאוניברסיטת אטלנטיק פלורידה; רו"ח מוסמכת |
| עיסוק בחמש השנים האחרונות:                                                       | מנהלת מס ב- WIPFLI LLP מנהלת בכירה ב- CB12 MHM LLC, מנהלת מס בברקוביץ, פולאק, בראנט יועצים ורו"ח         |
| פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):                                     | אין                                                                                                      |
| בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:                                                 | לא                                                                                                       |

---

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה

להלן פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה, שאינם מכהנים כדירקטורים, לפי מיטב ידיעת החברה:

|                                                                                 |                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| שם:                                                                             | רמי (רומנו) וייסנברגר                         |
| מספר זיהוי:                                                                     | 016708695                                     |
| תאריך לידה:                                                                     | 29.1.1973                                     |
| תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:                               | חשב החברה, משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי בגלוב |
| תאריך תחילת כהונה:                                                              | 16.1.2016                                     |
| השכלה:                                                                          | תואר בוגר בכלכלה ומנהל עסקים, המכללה למנהל    |
| עיסוק בחמש השנים האחרונות:                                                      | חשב החברה, סמנכ"ל וחשב של גלוב                |
| בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה: | לא                                            |

---

|                                                                                 |                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| שם:                                                                             | ורדה צונץ                                         |
| מספר זיהוי:                                                                     | 052132115                                         |
| תאריך לידה:                                                                     | 16.11.1953                                        |
| תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:                               | מזכירת החברה ודירקטורית בחלק מחברות הבנות הפרטיות |
| תאריך תחילת כהונה:                                                              | 1.5.1991                                          |
| השכלה:                                                                          | תיכונית                                           |
| עיסוק בחמש השנים האחרונות:                                                      | תפקידה הנוכחי                                     |
| 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:                               | מנהל השקעות ראשי בחברה, סמנכ"ל השקעות בגלובל וסמנכ"ל רכישות ומיזוגים בחברה בת בבעלותה המלאה של גלובל, מנכ"ל נורסטאר ישראל בע"מ, דירקטור ב- CTY. |
| תאריך תחילת כהונה:                                                              | 10.1.2016                                                                                                                                       |
| השכלה:                                                                          | בוגר משפט, פוליטיקה ופילוסופיה, אוניברסיטת בינגמטון, ניו יורק; בוגר תואר שני במנהל עסקים (MBA) ביה"ס למנהל סלואן MIT                            |
| עיסוק בחמש השנים האחרונות:                                                      | מנהל השקעות ראשי בחברה, סמנכ"ל השקעות בגלובל וסמנכ"ל רכישות ומיזוגים בחברה בת בבעלותה המלאה של גלובל                                            |
| בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה: | בעלה של גב' בת עמי כצמן-גורדון, המכהנת כדירקטורית בחברה וחתנו של מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ובעל השליטה בחברה              |

---

|                                                                                 |                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| שם:                                                                             | דורון כהן                                    |
| מספר זיהוי:                                                                     | 028015592                                    |
| תאריך לידה:                                                                     | 10 באוקטובר 1970                             |
| תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:                               | מבקר פנימי בחברה ובגלובל                     |
| תאריך תחילת כהונה:                                                              | 6 באוגוסט 2019                               |
| השכלה:                                                                          | בוגר במנהל עסקים - המכללה למינהל             |
| 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 26: מורשה חתימה של התאגיד

נכון לתאריך הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

"קוסט פורר גבאי את קסירר", דרך מנחם בגין 144, תל אביב.

#### תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

ביוני 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון תקנון ההתאגדות של החברה וכן את תיקון מדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים אודות שינוי תקנון ההתאגדות ומדיניות התגמול של החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6 במאי 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-079491).

עיקרי תיקון התקנון התייחסו לביטול הקביעה כי בכל אסיפה כללית רבע מהדירקטורים יפרשו מתפקידם, ומספר זהה מקביל יעמוד לכהונה לדירקטוריון החברה. כן יש לציין כי מנגנון הדירקטוריון המדורג נשאר על כנו, כך שהדירקטורים אשר אינם נמנים עם הדירקטורים החיצוניים בחברה יחולקו ל-3 קבוצות, אשר תקופת כהונתו של כל דירקטור תסתיים עם מינוי מחליפו או בחירתו מחדש, וזאת במועד כינוס האסיפה הכללית השנתית השלישית מיום מינויו. התיקון האמור אינו חל לעניין מינויים של דירקטורים חיצוניים, כמשמעותו של מונח זה בחוק החברות.

#### תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

- א. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה:  
ביום 13 בדצמבר 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד (מתוך פרמיה על מניות), בגין שנת 2021 בסך של 90 אג' לכל מניה בת 1 ש"ח ע.ג. התשלום בוצע ביום 11 בינואר 2022.  
שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה:  
שינוי בהון הרשום – אין.
- שינוי בהון המונפק – ראו תקנה 20 לעיל בנוגע להנפקת ומימוש כתבי אופציה (סדרה 21) של החברה.
- ב. שינוי תזכיר או תקנון החברה: ראו תקנה 28 לעיל.
- ג. פדיון ניירות ערך בני פדיון: אין.  
פדיון מוקדם של אגרות חוב: אין. אך יצוין כי בתקופת הדוח אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב כמפורט בסעיף 4.9 בדוח הדירקטוריון.
- ד. עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין החברה ובעל עניין בה: אין.
- ה. החלטות האסיפה הכללית בעניינים המפורטים בסעיפים א' עד ו' לעיל שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון: אין.
- ו. החלטות אסיפה כללית מיוחדת:  
ביום 14 ביוני 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההחלטות המפורטות להלן, בנוסף להחלטות המתקבלות באסיפה כללית שנתית (ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיום 19 באוקטובר 2021 מס' אסמכתא – 2021-01-157866 וכן דוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה מיום 24 בנובמבר 2021 מס' אסמכתא – 2021-01-170889 אשר המידע הכלול בדוחות אלה מובא בזאת על דרך ההפניה): מינוי מחדש של ר"ח המבקר של החברה; מינוי מחדש של מר אליהו שחר כדירקטור חיצוני בחברה לתקופה של שלוש שנים; מינוי מחדש של מר חיים כצמן כדירקטור בחברה לתקופה של שלוש שנים; מינוי מחדש של מר משה רונן כדירקטור בחברה לתקופה של שלוש שנים; תיקון תקנון ההתאגדות של החברה ותיקון מדיניות התגמול של החברה.

#### תקנה 29א: החלטות החברה

- א. אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות: אין.
- ב. פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור כאמור בסעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו: אין.
- ג. עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות, אשר התקבלו בשנת הדוח: אין.
- ד. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח:  
ביטוח: נכון לתאריך הדוח קיים ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (אשר חל גם על מר חיים כצמן, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 22 באוגוסט 2019 (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה) (ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 22 באוגוסט 2019 (אסמכתא: 2019-01-087823)), וכן על גב' בת-עמי כצמן-גורדון, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) מיום 19 באוגוסט 2020 (ראו דוח מיידי בדבר עסקה עם בעל שליטה אשר אינה טעונה אישור אסיפה כללית מיום 20 באוגוסט 2020; אסמכתא: 2020-01-091410), וכן חל על מר צבי גורדון,

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 10 בינואר 2019, בהתאמה (ראו דיווח מיידי מיום 13 בינואר 2019; אסמכתא: 2016-01-004141), בגבולות כסוי בסך של 50 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ובמצטבר לשנה). בהתאם למדיניות התגמול של החברה, אשר עודכנה לאחרונה ביום 14 ביוני 2021 (ראו דו"ח מיידי מיום 6 במאי 2021 (אסמכתא: 2021-01-079491)), ביטוח הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה יהיה ניתן לחידוש מעת לעת (בין על ידי הארכת תוקף פוליסת הביטוח הקיימת ובין על ידי התקשרות בפוליסה אחרת, לרבות על ידי מבטח אחר), באישור ועדת הביקורת והדירקטוריון, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים: א. גבולות האחריות בביטוח לא יעלו על הסכום שיקבע על-ידי האסיפה הכללית של החברה מעת לעת, אשר למועד זה עומד על 50 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ובמצטבר לשנה) בתוספת הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול אחריות זה בהתאם לסעיף 66 לחוק חוזה ביטוח התשמ"א-1981; ב. דמי הביטוח השנתיים שתשלם החברה (הפרמיה השנתית) וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק באותה העת ובתנאי שהעלות לא תהא הסכומים מהותיים לחברה; ג. ההתקשרות בפוליסה תיעשה בתנאי שוק, ולא יהיה בתנאי פוליסת הביטוח בכדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה; ד. במקרה בו חוזה הביטוח יכלול כיסוי לחבותה של החברה ו/או חברות בנות שלה, תהא לנושאי המשרה זכות קדימה, על פני החברה ו/או חברות בנות שלה, בקבלת תגמולי הביטוח. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה הכללית המצוין בתקנה 29, המידע הכלול בדוחות אלה מובא בזאת על דרך ההפנייה.

ה. כמו כן הוצאו כתבי פטור ושיפוי לנושאי המשרה בחברה עפ"י החלטות אסיפה כללית של החברה מימים 26 בפברואר 2004, 15 בנובמבר 2011 ו-14 בנובמבר 2017, אשר עיקריהם כדלקמן:

התחייבות לשיפוי - על פי כתב השיפוי החברה נטלה התחייבות בלתי חוזרת לשיפוי כל נושא משרה בחברה בשל כל חבות או הוצאה שתוטל עליו עקב פעולות שעשה או יעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה, או בתוקף היותו נושא משרה בחברה בת בבעלותה המלאה (אם כהונתו כנושא משרה בחברה הבת נעשתה במסגרת מילוי תפקידו של נושא המשרה בחברה), לרבות שיפוי בגבולות המותר על פי חוק יעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א – 2011, קרי - שיפוי בשל תשלום לפגעי הפרה שהוטל על המפר בשל נזק שנגרם להם כאמור בסעיף 52(א)(1) (א) לחוק ניירות ערך או בשל הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מנהלי שהתקיים בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין. סכום השיפוי המירבי אותו תשלם החברה על פי כתב השיפוי לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, בין מסכת אירועים אחת מבין האירועים הקובעים (כמפורט בכתב השיפוי) לא יעלה על הסכום שהחברה תקבל במסגרת כל ביטוח של אחריות נושאי משרה שתערוך החברה, בין אותה מסכת אירועים, בתוספת סכום השווה ל-20% מההון העצמי של החברה, לפי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה ערב התשלום בפועל עבור אותה מסכת אירועים. כתב שיפוי הוענק גם לבעל השליטה בחברה, מר חיים כצמן, וקרוביו, הגב' בת עמי כצמן גורדון ומר צבי גורדון, בקשר עם כהונתם בחברה, מעת לעת, ולאחרונה ביום 9 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית הענקה מחדש של כתבי התחייבות המעודכנים לשיפוי של החברה, במתכונת והיקף זהים לאלה של יתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לתקופה של שלוש שנים, לה"ה חיים כצמן, בת עמי כצמן גורדון וצבי גורדון.

כתב פטור: האסיפה הכללית של החברה מתן פטור מאחריות מראש לדירקטורים ונושאי משרה בשל נזק שנגרם ו/או יגרם לחברה על ידי נושאי משרה עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, ובהתאם מעניקה החברה כתב פטור כאמור לכל דירקטור ונושא משרה בחברה.

בהתאם למדיניות התגמול של החברה מחודש דצמבר 2016, החל ממועד אימוצה, כתבי הפטור המוענקים לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות כתב הפטור שיוענק לבעל השליטה וקרוביו, 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). כמו כן, מכתב הפטור הושמטה ההתייחסות לפטור בדיעבד.

ביום 9 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית הענקה כתב פטור מאחריות בהתאם לתנאי מדיניות התגמול, לתקופה של שלוש שנים, גם לה"ה חיים כצמן, בת עמי כצמן גורדון וצבי גורדון.

לפרטים ולנוסח כתב השיפוי והפטור המעודכן של החברה, ראו נספח ו' לדוח זימון אסיפה כללית מיום 4 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-098776), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה.

| נורסטאר החזקות אינק. | 30 במרס, 2022 |
|----------------------|---------------|
| שם החברה             | תאריך         |

תפקידם

יו"ר הדירקטוריון

סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

שמות החותמים

משה רונן

חיים כצמן

שאלון ממשל תאגידי – Norstar Holdings, Inc. (\*)

(\*) החברה מאוגדת בפנמה, ועל כן איננה כפופה להוראות חוק החברות, התשנ"ט - 1999, למעט הוראות חוק החברות החלות עליה מכוח סעיף 39א לחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, וחלק מההוראות בתוספת הרביעית לו.

| 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': שמואל מסנברג</p> <p>דירקטור ב': אליהו שחר</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p> |
| ----               | ---- | <p>2. שיעור<sup>32</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>33</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/6</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון<sup>34</sup> התאגיד<sup>35</sup>:</p> <p>X לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

<sup>32</sup> בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

<sup>33</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

<sup>34</sup> לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמא בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

|    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |   |  |
|----|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|
| 3. |  | בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).                                                                                                                                                                                                                            | √ |  |
| 4. |  | כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים <sup>36</sup> למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).<br><br>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):<br><br>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -<br><br>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:<br><br><input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).<br><br>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____. | √ |  |

<sup>35</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

<sup>36</sup> לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

|  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|--|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | ✓ | <p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות:</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים):</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו):</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחות<sup>37</sup> בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו:</p> <p>נוכחות אחרת:</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p> |  |
|--|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

<sup>37</sup> תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

| כשירות וכישורי הדירקטורים |      |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|---------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון                   | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| √                         |      | <p>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>38</sup>.<br/>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –</p> |                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|                           |      | א.                                                                                                                                                                                                                                                              | פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: שלוש שנים (כמפורט בסעיף 2 לחלק 3 לתקנון החברה).                                                                                                                                                         |  |
|                           |      | ב.                                                                                                                                                                                                                                                              | הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: החלטה מיוחדת של האסיפה הכללית, דהיינו 75% או יותר מכוח ההצבעה של כלל המניות אשר מחזיקיהן נכחו והצביעו לאותה החלטה.                                                                        |  |
|                           |      | ג.                                                                                                                                                                                                                                                              | מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: מניין חוקי באסיפות כלליות של החברה יתהווה כאשר יהיו נוכחים לפחות שני בעלי מניות בעלי זכויות הצבעה (בעצמם או על ידי באי כוח) המחזיקים ביחד לפחות 33% מזכויות ההצבעה בחברה. |  |
|                           |      | ד.                                                                                                                                                                                                                                                              | הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: רוב בעלי המניות המחזיקים במניות המקנות להם 75% או יותר מכוח ההצבעה של כלל המניות אשר מחזיקיהן נכחו והצביעו ביחס לאותה החלטה.                                                                             |  |

<sup>38</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

|     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |       |
|-----|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|
| 8.  |  | <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: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> | לא רלבנטי |       |
| 9.  |  | <p>א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: שניים.</p>                                                                                                                                                                                                             | -----     | ----- |
|     |  | <p>ב. מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>39</sup>: 5 בעלי כשירות מקצועית<sup>40</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>                                                         |           |       |
| 10. |  | <p>א. 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>                | √         |       |
|     |  | <p>ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 4 נשים: 2</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | -----     | ----- |

<sup>39</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

<sup>40</sup> ר' ה"ש 9.

| ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית) |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |                                                  |                                                    |                                                 |                                                                                 |  |  |
|-----------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| לא נכון                                 | נכון  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |                                                  |                                                    |                                                 |                                                                                 |  |  |
| -----                                   | ----- | <p>11. א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון (שנת 2021): 4</p> <p>רבעון שני: 4</p> <p>רבעון שלישי: 3</p> <p>רבעון רביעי: 4</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |                                                  |                                                    |                                                 |                                                                                 |  |  |
| -----                                   | ----- | <p>ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור<sup>44</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):*</p> <p>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p> <p>*מאחר וועדת הביקורת משמשת גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, שיעורי ההשתתפות בישיבות ועדת הביקורת מתייחסים גם לישיבותיה כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים</p> |                                    |                                                  |                                                    |                                                 |                                                                                 |  |  |
|                                         |       | שם הדירקטור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון | שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת <sup>42</sup> | שיעור השתתפותו בישיבות הדוחות כספיים <sup>43</sup> | שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול <sup>44</sup> | שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הוועדה) |  |  |
|                                         |       | חיים כצמן                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 100%                               |                                                  |                                                    |                                                 |                                                                                 |  |  |
|                                         |       | משה רונן                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 100%                               |                                                  |                                                    |                                                 |                                                                                 |  |  |
|                                         |       | בת-עמי (סוניה) כצמן                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 100%                               |                                                  |                                                    |                                                 |                                                                                 |  |  |
|                                         |       | עדן אביטן                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 87%                                | 100%                                             |                                                    | 100%                                            |                                                                                 |  |  |
|                                         |       | אלה שחר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 100%                               | 100%                                             |                                                    | 100%                                            |                                                                                 |  |  |
|                                         |       | שמואל מסנברג                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 100%                               | 100%                                             |                                                    | 100%                                            |                                                                                 |  |  |

| ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית) |            |                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון                                 | נכון       |                                                                                                                                                                                 |
|                                         | לא רלוונטי | <p>12.</p> <p>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.</p> |

\* שיעורי הנוכחות אינם כוללים ישיבות דירקטוריון בהן דירקטור מסויים היה מנוע מלהשתתף בשל עניין אישי.

<sup>41</sup> ר' ה"ש 2.

<sup>42</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>43</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>44</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

| הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון |       |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------|-------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון                                            | נכון  |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                    | ✓     | 13. | בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון.<br>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: _____. |
|                                                    | ✓     | 14. | בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי.<br>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: _____.                           |
|                                                    |       | 15. | 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>45</sup> .<br>לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).                                                                                       |
|                                                    | ✓     | 16. | המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון.<br>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –                                                                                                                                                                              |
| _____                                              | _____ | א.  | תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| _____                                              | _____ | ב.  | הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>46</sup> :<br><input type="checkbox"/> כן<br><input type="checkbox"/> לא<br>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)                                                                                                                                      |

<sup>45</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

| הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון |  |      |                                                                                                                                                                   |     |
|----------------------------------------------------|--|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| לא נכון                                            |  | נכון |                                                                                                                                                                   |     |
| ✓                                                  |  |      | <p>בעל שליטה או קרובו <u>אִינוּ</u> מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p> | 17. |

<sup>46</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

| ועדת הביקורת |       |                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|--------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| לא נכון      | נכון  |                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| -----        | ----- | 18. בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|              | ✓     | א. בעל השליטה או קרובו.<br><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.<br><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                                                                                                                                                                   |  |  |
|              | ✓     | 19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.                                                                                                            |  |  |
|              | ✓     | 20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : ____. |  |  |

|     |                                                                                                                                                                                                 |           |  |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--|
| 21. | ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.               | √         |  |
| 22. | בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).                          | √         |  |
| 23. | 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.                                  | לא רלבנטי |  |
| 24. | 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. | √         |  |

| 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:<br><div>דוח רבעון ראשון (שנת 2021): 4</div> <div>דוח רבעון שני: 4</div> <div>דוח רבעון שלישי: 2</div> <div>דוח שנתי: 1</div>       | ב. |     |
|                                                                                         |       | מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:<br><div>דוח רבעון ראשון (שנת 2021): 4</div> <div>דוח רבעון שני: 4</div> <div>דוח רבעון שלישי: 2</div> <div>דוח שנתי: 2</div> | ג. |     |

|     |                                                                                                                                                                                                     |       |       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| 26. | רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.<br>אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____ | ✓     |       |
| 27. | בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:                                                                                                                        | ----- | ----- |
| א.  | מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).                                                                                                                                   | ✓     |       |
| ב.  | התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).                                                                                                         | ✓     |       |
| ג.  | יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.                                                                                                                                                                      | ✓     |       |
| ד.  | כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.                                                                                                                                                | ✓     |       |
| ה.  | לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.                                                                                   | ✓     |       |
| ו.  | חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.                                                                                                                                                                | ✓     |       |
| ז.  | המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.                                                                   | ✓     |       |
|     | 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).<br><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.<br><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.<br><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                                                      |  |
| 31.        |         | ✓    | 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.                                     |  |

| <u>ועדת תגמול</u> |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |
|-------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| לא נכון           | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |
|                   | √    | <p>ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(1) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.</p> <p>אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין –</p> <p>סוג העסקה שאושרה כאמור: _____</p> <p>מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____</p> | 32. |

| מבקר פנים |       |      |                                                                                                                                                                                    |
|-----------|-------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון   |       | נכון |                                                                                                                                                                                    |
| ✓         |       |      | <p>33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.</p> <p>יו"ר ועדת הביקורת הינו הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד</p>                         |
|           |       |      | <p>34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח.</p> <p>בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: ראו סעיף 6.2 לדוח הדירקטוריון.</p> |
| -----     | ----- |      | <p>35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות): 190</p> <p>בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.</p>                              |
|           |       |      | <p>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.</p>                 |

| עסקאות עם בעלי עניין |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|----------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון              | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|                      | √    | <p>37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): ____.</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדיון:</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</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>47</sup>). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>                                                                                                                                                                                                      |  |

יו"ר ועדת הביקורת (המשמשת גם כוועדה לבחינת הדוחות הכספיים): מר שמואל מסנברג

יו"ר הדירקטוריון: מר משה רונן

תאריך החתימה: 30 במרס 2022

<sup>47</sup> לפרטים אודות הסכם אי תחרות בין החברה ובין חברת הבת, גזית גלוב בע"מ, ראו סעיף 24.1 לפרק תיאור עסקי החברה. כמו כן, לחברות בבעלות מר כצמן, בעל השליטה בחברה, ובני משפחתו, החזקות פרטיות בבנייני מגורים, הכוללים מספר חנויות בהיקף זניח, במיקומים שבהם לחברה אין פעילות דומה.

נורסטאר החזקות אינק.

חלק ו' - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים  
המיוחסים לחברה ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

|     |                                                                      |
|-----|----------------------------------------------------------------------|
| 273 | דוח מיוחד לפי תקנה 9'                                                |
| 275 | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה      |
| 277 | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה    |
| 278 | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה     |
| 279 | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה |
| 281 | נתונים נוספים לדוח כספי נפרד                                         |

## לכבוד

בעלי המניות של חברת נורסטאר החזקות אינק.

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

רנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של נורסטאר החזקות אינק. 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) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך הגזברות; (3) בקורות על תהליך הערכת שווי נדל"ן להשקעה; (4) בקורות 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 שבקורות תהפוכה לבטלי 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.

ביקרתנו 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 30 במרס, 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון המבקרים האחרים.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

30 במרס, 2022

נורסטאר החזקות אינק.

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, 2021 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה עצמה, המוצגים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים.

| ליום 31 בדצמבר  |       | מידע נוסף |                                                 |
|-----------------|-------|-----------|-------------------------------------------------|
| 2020            | 2021  |           |                                                 |
| מליוני ש"ח      |       |           |                                                 |
| נכסים           |       |           |                                                 |
| נכסים שוטפים    |       |           |                                                 |
| 2               | 2     | א         | מזומנים ושווי מזומנים                           |
| 154             | 148   | ד         | חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברה מאוחדת |
| -               | 1     |           | חייבים ויתרות חובה                              |
| 156             | 151   |           | סה"כ נכסים שוטפים                               |
| נכסים לא שוטפים |       |           |                                                 |
| 3               | 4     |           | נכסים פיננסיים                                  |
| 990             | 981   | ד         | הלוואות לחברות מאוחדות                          |
| 2,025           | 1,985 | ד         | השקעות בחברות מאוחדות                           |
| 3,018           | 2,970 |           | סה"כ נכסים לא שוטפים                            |
| 3,174           | 3,121 |           | סה"כ נכסים                                      |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

| ליום 31 בדצמבר |         | מידע נוסף |                                                    |
|----------------|---------|-----------|----------------------------------------------------|
| 2020           | 2021    |           |                                                    |
| מליוני ש"ח     |         |           |                                                    |
|                |         |           | התחייבויות והון                                    |
|                |         |           | התחייבויות שוטפות                                  |
| 146            | 141     | ב         | חלויות שוטפות של אגרות חוב                         |
| -              | 29      |           | דיבידנד שהוכרז                                     |
| 8              | 7       |           | ריבית לשלם                                         |
| -              | 1       |           | זכאים ויתרות זכות                                  |
| 154            | 178     |           | סה"כ התחייבויות שוטפות                             |
|                |         |           | התחייבויות לא שוטפות                               |
| 784            | 806     | ב         | אגרות חוב                                          |
| 784            | 806     |           | סה"כ התחייבויות לא שוטפות                          |
|                |         |           | הון המיוחס לבעלי מניות החברה                       |
| 147            | 147     |           | הון מניות                                          |
| 112            | 60      |           | פרמיה על מניות                                     |
| 3,684          | 4,038   |           | יתרת רווח                                          |
| (2,262)        | (2,831) |           | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ |
| 585            | 753     |           | קרנות אחרות                                        |
| (30)           | (30)    |           | מניות אוצר                                         |
| 2,236          | 2,137   |           | סה"כ הון                                           |
| 3,174          | 3,121   |           | סה"כ התחייבויות והון                               |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

| 30 במרס, 2022        |                             |                                             |                               |
|----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|
| רמי וייסנברגר<br>חשב | משה רונן – יו"ר הדירקטוריון | חיים כצמן<br>סגן יו"ר הדירקטוריון<br>ומנכ"ל | תאריך אישור הדוחות<br>הכספיים |

| לשנה שנסתיימה ביום |       |      |                                           |
|--------------------|-------|------|-------------------------------------------|
| 31 בדצמבר          |       |      |                                           |
| 2019               | 2020  | 2021 |                                           |
| מליוני ש"ח         |       |      | מידע נוסף                                 |
| 67                 | 26    | 42   | הכנסות מימון מחברות מאוחדות               |
| (*)-               | (*)-  | 1    | הכנסות מימון אחרות                        |
| 67                 | 26    | 43   | סה"כ הכנסות                               |
| 4                  | 4     | 5    | הוצאות הנהלה וכלליות                      |
| 70                 | 28    | 44   | הוצאות מימון                              |
| 74                 | 32    | 49   | סה"כ הוצאות                               |
| (7)                | (6)   | (6)  | הפסד לפני רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו |
| 407                | (468) | 360  | רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו           |
| 400                | (474) | 354  | 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 שנתיימה ביום |         |       |                                                       |
|-------------------|---------|-------|-------------------------------------------------------|
| 31 בדצמבר         |         |       |                                                       |
| 2019              | 2020    | 2021  |                                                       |
| מליוני ש"ח        |         |       |                                                       |
| 400               | (474)   | 354   | רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה                          |
|                   |         |       | הפסד כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):          |
|                   |         |       | <u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u> |
| (705)             | (720)   | (480) | הפסד כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות (לאחר השפעת מס)   |
|                   |         |       | <u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח והפסד:</u>   |
| (705)             | (720)   | (480) | הפסד כולל אחר המיוחס לחברה                            |
| (305)             | (1,194) | (126) | סה"כ הפסד כולל אחר המיוחס לחברה                       |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

| לשנה שנסתיימה ביום |      |      |
|--------------------|------|------|
| 31 בדצמבר          |      |      |
| 2019               | 2020 | 2021 |
| מליוני ש"ח         |      |      |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

|     |       |     |
|-----|-------|-----|
| 400 | (474) | 354 |
|-----|-------|-----|

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

| 3     | 2   | 1     |
|-------|-----|-------|
| (407) | 468 | (360) |
| (404) | 470 | (359) |

הוצאות מימון, נטו

הפסד (רווח) בגין חברות מאוחדות, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

עלייה בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

|      |      |      |
|------|------|------|
| (52) | (38) | (30) |
| 52   | 38   | 30   |
| (*)  | (*)  | (*)  |
| (4)  | (7)  | (7)  |

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

דיבידנד שהתקבל

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

(\*) 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         |       |       |                                                  |
|                    |       |       | תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה            |
| 289                | 105   | 25    | פרעון הלוואות מחברות מאוחדות, נטו                |
|                    |       |       | מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה         |
| 289                | 105   | 25    |                                                  |
|                    |       |       | <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>     |
| -                  | 157   | -     | הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות החברה            |
| (49)               | (53)  | (23)  | דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה                  |
| 114                | 113   | 149   | הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה              |
| (470)              | (313) | (145) | פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב                  |
| 125                | -     | -     | קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים             |
| (2)                | (5)   | -     | רכישת מניות באוצר                                |
| (282)              | (101) | (19)  | מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה        |
|                    |       |       | <u>הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים</u> |
| (*-                | (*-   | 1     |                                                  |
| 3                  | (3)   | -     | <u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>      |
| 2                  | 5     | 2     | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>    |
| 5                  | 2     | 2     | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>      |
|                    |       |       | <u>פעילות מהותית שלא במזומן של החברה</u>         |
| 53                 | -     | 29    | דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה                   |

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

(\*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

א. יתרת מזומנים ושווי מזומנים המיוחסים לחברה:

| 31 בדצמבר  |      |
|------------|------|
| 2020       | 2021 |
| מליוני ש"ח |      |
| (*)-       | (*)- |
| 2          | 2    |
| 2          | 2    |

הרכב לפי מטבעות:

במטבעות אחרים

בש"ח לא צמוד

(\*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

ב. גילוי בדבר התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה

1. חלויות שוטפות של אגרות חוב המיוחסות לחברה

ההרכב:

| בהצמדה למדד | המחירים לצרכן |
|-------------|---------------|
| סה"כ        | מליוני ש"ח    |

|     |     |
|-----|-----|
| 141 | 141 |
|-----|-----|

|     |     |
|-----|-----|
| 146 | 146 |
|-----|-----|

31 בדצמבר 2021

חלויות שוטפות של אגרות חוב

31 בדצמבר 2020

חלויות שוטפות של אגרות חוב

2. התחייבויות לא שוטפות מיוחסות לחברה

ההרכב:

| 31 בדצמבר  |      |
|------------|------|
| 2020       | 2021 |
| מליוני ש"ח |      |
| 784        | 806  |
| 784        | 806  |

אגרות חוב (1)

ב. גילוי בדבר התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

(1) הרכב אגרות חוב:

| 31 בדצמבר  |      | שיעור         | שיעור               | בסיס<br>הצמדה |                                   |
|------------|------|---------------|---------------------|---------------|-----------------------------------|
| 2020       | 2021 | ריבית<br>נקוב | הריבית<br>האפקטיבית |               |                                   |
| מליוני ש"ח |      | %             | %                   |               |                                   |
| 265        | 141  | 4.42          | 2.09                | מדד           | אגרות חוב (סדרה י')               |
| 442        | 429  | 3.00          | 2.66                | מדד           | אגרות חוב (סדרה יא')              |
| 223        | 377  | 2.50          | 2.67                | מדד           | אגרות חוב (סדרה יב')              |
| 930        | 947  |               |                     |               |                                   |
| 146        | 141  |               |                     |               | בניכוי חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| 784        | 806  |               |                     |               |                                   |

(\* ריבית משתנה).

(2) מועדי פרעון

| מליוני<br>ש"ח |                 |
|---------------|-----------------|
| 141           | שנה ראשונה      |
| 224           | שנה שניה        |
| 224           | שנה שלישית      |
| 170           | שנה רביעית      |
| 170           | שנה חמישית      |
| 18            | שנה שישית ואילך |
| 947           |                 |

3. ערבויות פיננסיות

לעניין ערבויות בלתי מוגבלות בהן ערבה החברה לטובת חברה בת בבעלות מלאה של החברה ראה באור 8'ח' לדוחות המאוחדים.

4. מכשירים פיננסיים המיוחסים לחברה

(א) סיווג ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

כל ההתחייבויות הפיננסיות, נמדדות בעלות מופחתת.

גילוי בדבר התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)(ב) גורמי סיכון פיננסיים המיוחסים לחברה

פעילותה של החברה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים, וביניהם סיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכונים אשראי וסיכונים נזילות. אסטרטגיית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים שלה. הקבוצה משתמשת בין היתר בנגזרים פיננסיים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

להלן מידע נוסף בדבר הסיכונים הפיננסיים וניהולם:

(1) סיכון מטבע חוץ

החברה פועלת באמצעות חברות מוחזקות בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכונים מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים, בעיקר לדולר ארה"ב, דולר קנדי, אירו וריאל ברזילאי. מדיניות החברה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות (בעיקר אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח, וריאל ברזילאי), באמצעות כניסה מעת לעת לעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. יחד עם זאת, לאור שינוי בתמהיל הנכסים של הקבוצה וגידול בחשיפה המטבעית לאירו, במהלך תקופת הדוח החליט דירקטוריון החברה על ביצוע הגנות נוספות לצמצום החשיפה לאירו, באופן ששיעור ההון העצמי החשוף לאירו יעמוד על עד 50% משיעור הנכסים החשופים לאירו. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין.

(2) סיכון מדד המחירים לצרכן

לחברה אגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. למידע נוסף, ראה סעיף ב'1 לעיל.

(3) סיכונים ריבית

סיכונים הריבית של החברה, נובעים בעיקר מהתחייבויות לזמן ארוך. התחייבויות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון בתזרים מזומנים ואלו הנושאות ריבית קבועים חושפות את החברה לסיכונים ריבית בגין שווי הוגן. לתאריך הדיווח 100% מהתחייבויות החברה היו בשיעורי ריבית קבועה (ליום 31 בדצמבר 2020 – כ-100%). למידע נוסף בדבר שיעורי הריבית ומועדי הפרעון, ראה סעיף ב'1 לעיל.

(4) סיכון אשראי

החברה אינה חשופה לריכוזים משמעותיים של סיכונים אשראי. מזומנים ופקדונות מופקדים במוסדות פיננסיים גדולים. להערכת הנהלת החברה, הסיכון שצדדים אלו יפרו את התחייבויותיהם הינו נמוך, בהתחשב באיתנות הפיננסית שלהם.

(5) סיכון נזילות

מדיניות החברה היא לשמר איזון מסוים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש בקווי אשראי מתחדשים (Revolving lines of credit) בחברה בת בבעלותה המלאה ואגרות חוב. להלן מידע בדבר מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים (כולל ריבית) בסכומים לא מהוונים:

## ב. גילוי בדבר התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2021

| עד שנה     | שנתיים עד 3 שנים | 4 שנים עד 5 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ  |
|------------|------------------|------------------|------------|-------|
| מליוני ש"ח |                  |                  |            |       |
| 167        | 476              | 351              | 19         | 1,013 |
| 167        | 476              | 351              | 19         | 1,013 |

אגרות חוב

ליום 31 בדצמבר, 2020

| עד שנה     | שנתיים עד 3 שנים | 4 שנים עד 5 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ  |
|------------|------------------|------------------|------------|-------|
| מליוני ש"ח |                  |                  |            |       |
| 172        | 390              | 327              | 114        | 1,003 |
| 172        | 390              | 327              | 114        | 1,003 |

אגרות חוב

## 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:

| יתרה           |           | שווי הוגן      |           |
|----------------|-----------|----------------|-----------|
| 31 בדצמבר 2021 |           | 31 בדצמבר 2020 |           |
| יתרה           | שווי הוגן | יתרה           | שווי הוגן |
| מליוני ש"ח     |           |                |           |

## התחייבויות פיננסיות

|     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|
| 947 | 990 | 930 | 910 |
|-----|-----|-----|-----|

אגרות חוב (1)

(1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח, לפי רמה 1 במדרג השווי ההוגן.

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

## ג. גילוי בדבר הוצאות מסים המיוחסות לחברה

## מיסוי בפנמה

החברה הינה חברה פנמית. הכנסות חברה פנמית המתקבלות ממקורות שמחוץ לפנמה אינן חייבות במס במדינה זו (למעט ניכוי מס במקור אשר מנוכה לחברה מחוץ לפנמה).

בשנים 2019-2021 לא נכללו בדוחות רווח או הפסד הוצאות מסים על הכנסה ו/או הטבות מס.

ד. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות

1. יתרות עם חברות מאוחדות

ההרכב

| 31 בדצמבר  |      |
|------------|------|
| 2020       | 2021 |
| מליוני ש"ח |      |

נכסים שוטפים

146                      141

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

נכסים לא שוטפים

2,025                      1,985  
990                        981

השקעות בחברות מאוחדות  
הלוואות לחברות מאוחדות (ראה סעיף 3 להלן)

2. עסקאות עם חברות מאוחדות

| לשנה שנסתיימה ביום |      |      |
|--------------------|------|------|
| 31 בדצמבר          |      |      |
| 2019               | 2020 | 2021 |
| מליוני ש"ח         |      |      |

(1)

(1)

(2)

דמי ניהול לחברה מאוחדת בבעלות מלאה

## ד. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות (המשך)

## 3. אגרות חוב והלוואות

| 31 בדצמבר  |       | שיעור<br>הריבית<br>% | בסיס<br>הצמדה |                            |
|------------|-------|----------------------|---------------|----------------------------|
| 2020       | 2021  |                      |               |                            |
| מליוני ש"ח |       |                      |               |                            |
| 209        | 177   | -                    | שקלי          | חברות בבעלות מלאה בישראל * |
| 265        | 141   | 2.09                 | מדד           | חברה בבעלות מלאה בישראל    |
| 442        | 429   | 2.66                 | מדד           | חברה בבעלות מלאה בישראל    |
| 223        | 377   | 2.67                 | מדד           | חברה בבעלות מלאה בישראל    |
| 5          | 5     | -                    | שקלי          | חברה בבעלות מלאה בישראל    |
| 1,144      | 1,129 |                      |               |                            |
| 154        | 148   |                      |               | בניכוי חלויות שוטפות       |
| 990        | 981   |                      |               |                            |

(\*) כולל שטרי הון בסך של כ- 20 מליון ש"ח.

## מועדי פרעון

| מליוני ש"ח |                 |
|------------|-----------------|
| 224        | שנה ראשונה      |
| 298        | שנה שניה        |
| 224        | שנה שלישית      |
| 170        | שנה רביעית      |
| 170        | שנה חמישית      |
| 18         | שנה שישית ואילך |
| 25         | אחר (*)         |
| 1,129      |                 |

(\*) יתרת הוצאות נדחות בחברה בת בעלות מלאה וכן שטר הון שמועד פרעונו טרם נקבע.

## ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1. לפרטים בדבר השפעות נגיף הקורונה על פעילות החברה ראה ביאור 1ב לדוחות הכספיים המאוחדים.
2. לפרטים בדבר השפעות מלחמת רוסיה- אוקראינה על פעילות החברה ראה ביאור 1ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.
3. ביום 1 ביולי 2021, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה ברמת דירוג 'ilA', עם אופק דירוג שלילי. בעקבות הצעת חברה בת בבעלותה המלאה של גלוב לרכישת מניות המיעוט ב-ATR, והאפשרות לעלייה במינוף, ביום 8 באוגוסט 2021 הכניסה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות (לפרטים נוספים ראה ביאור 5א' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים).
4. ביום 7 ביולי 2021, העלתה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה מרמת דירוג 'ilA3' לרמת דירוג 'ilA2' וכן עדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.
5. בחודש יולי 2021, הנפיקה החברה לציבור 150 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') אשר אינן מובטחות בשיעבוד, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, בתמורה נטו של כ- 149.1 מיליון ש"ח, בשיעור ריבית אפקטיבית של 2.82% (צמוד מדד).
6. לפרטים בדבר מדיניות הדיבידנד של החברה, הכרזה ותשלום דיבידנדים במהלך השנה, ראה באור 25ט' לדוחות הכספיים המאוחדים.

## חלק ז'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 9ב' לתקנות ניירות ערך

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התשל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של נורסטאר החזקות אינק. (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;
2. רמי וייסברגר, חשב;
3. ורדה צונץ, מזכירת חברה;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות 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 נועד לספק מידע סביר 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, בקורות 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 הבקורות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקורות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקורות מפצות, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקורות והערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.

רכיבי הבקרה הפנימית: בקורות ברמת הארגון (Entity Level Controls), בקורות על תהליך עריכת הדוחות הכספיים וסגירתם ובקורות כלליות על מערכות המידע (ITGC). תהליכים אשר זוהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, הינם: תהליך הערכת שווי נדל"ן להשקעה, תהליך הכנסות מהשכרת מבנים ותהליך הגזברות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, ההנהלה ודירקטוריון התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 הינה אפקטיבית.

## הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

### הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של נורסטאר החזקות אינק. (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.

30 במרס, 2022

חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2):

# הצהרת מנהלים

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, רמי וייסנברגר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של נורסטאר החזקות אינק. (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; 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.

30 במרס, 2022

רמי וייסנברגר, חשב

30 במרס 2022

לכבוד:

הדירקטוריון של נורסטאר אינק.

אהרון בקר 8

תל-אביב

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של נורסטאר אינק ("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 30 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 30 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 30 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' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים

ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון