

28 בפברואר, 2017

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
כנפי נשרים 22  
ירושלים

לידי : עדי טל, ראש היחידה המקצועית החשבונאית  
וסגנית רואה החשבון הראשי, רו"ח ועו"ד  
זהבית הדר, רו"ח

באמצעות המגנ"א (לא פומבי)

ג.נ.,

### הנדון: פניה מקדמית בקשר עם איבוד שליטה אפקטיבית בחברת First Capital Realty Inc

סימוכין : מכתבנו מיום 15 בפברואר 2017

בהמשך למכתבנו שבסימוכין ולשיחה שקיימנו ביום 22 בפברואר 2017, להלן התייחסותנו לשאלות  
ההבהרה שנתבקשו על ידכם :

1. **אסיפות מיוחדות של בעלי המניות של FCR** – במהלך החמש השנים האחרונות קיימה FCR אסיפה כללית מיוחדת (ושנתית) אחת שעל סדר יומה תיקון מסמכי ההתאגדות של FCR ביחס למניין החוקי הנדרש באסיפות הכלליות של FCR (התיקון שהוצע – במקום שני בעלי מניות, שני בעלי מניות המחזיקים לפחות 25% מהונה המונפק של FCR) וכן תיקון תוכניות תגמול בניירות ערך של FCR (Deferred Share Unit Plan, Restricted Share Unit Plan), לרבות בקשר עם כמות המניות שתוקצינה על פיהן.
2. **נושאי משרה ואנשי מפתח ניהוליים ב-FCR** - מלבד ה"ה חיים כצמן, המכהן כיו"ר דירקטוריון גזית-גלוב בע"מ וכדירקטור ב-FCR, ומר דורי סגל, המכהן כסגן יו"ר דירקטוריון גזית-גלוב בע"מ ומנהלה הכללי וכ- Non Executive Chairman ב-FCR, לא מכהנים ב-FCR נושאי משרה או אנשי מפתח ניהוליים אחרים מטעם החברה או הקשורים אליה. כן מובהר, כי במסגרת כהונתו של מר סגל ב-FCR לא נתונות לו סמכויות ניהוליות מתוקף כהונתו כ- Non Executive Chairman של FCR, למעט סמכויות הנתונות לו על פי הוראות הדין הקנדי ומסמכי ההתאגדות של FCR כיו"ר דירקטוריון FCR, וכן כי מר סגל אינו מעורב בעשייה עסקית של FCR, אשר בראשה עומד מנכ"ל FCR, מר Adam Paul, וסמנכ"לית הכספים, Kay Brekken.

כן יצוין, כי על פי ה- Board Mandate של FCR<sup>1</sup>, יו"ר הדירקטוריון אחראי לניהול, פיתוח ותפקוד אפקטיבי של הדירקטוריון ועל הנהגת הדירקטוריון בביצוע תפקידו בפקוח על ניהול עסקי החברה. במסגרת זאת, בין היתר, יו"ר הדירקטוריון אחראי על קיומם של נהלים ראויים לתפקוד יעיל של הדירקטוריון באופן בלתי תלוי מההנהלה, בדיקה כי הסמכויות שהוענקו לוועדות הדירקטוריון מיושמות על ידן ומדווחות לדירקטוריון, שמירה על מערכת יחסים אפקטיבית בין הדירקטוריון להנהלה, מתן הכוונה וייעוץ להנהלה (לרבות לצורך יצירת קשרים עם הדירקטוריון ובעלי עניין אחרים כגון בעלי מניות, תקשורת, הציבור וכו'), כינוס ישיבות דירקטוריון בתדירות הנדרשת לצורך ביצוע תפקידיו של הדירקטוריון, עבודה שוטפת מול מנכ"ל החברה בקביעת לוחות זמנים לישיבות הדירקטוריון וועדותיו וסדר היום שלהן, ניהול ישיבות הדירקטוריון, ניהול האסיפות הכלליות, עבודה עם יו"ר ה- compensation and corporate governance committee לפיתוח קריטריונים לגיוס דירקטורים (לפירוט הליך האיתור והגיוס בידי הוועדה הבלתי תלויה ראו בסעיף 3 א' להלן) ו- succession planning, פיקוח על ניהול תהליך הערכה השנתית של תפקוד המנכ"ל, הדירקטוריון וועדותיו ועוד.

### 3. מנגנון מינוי ופיטורי דירקטורים –

א. להלן פרטים נוספים בנוגע להליך מינוי הדירקטורים של FCR: ועדת התגמול וממשל תאגידי של FCR ("הוועדה"), המורכבת כאמור מדירקטורים בלתי תלויים בלבד, אחראית על בחינת ויישום succession plan לדירקטוריון FCR. הוועדה אחראית על בחינת והערכת הרכב הדירקטוריון וממליצה לדירקטוריון על מינוי דירקטורים חדשים, בכל מקרה שבו נדרש למלא מקום פנוי בדירקטוריון או מינוי דירקטור חדש. הוועדה מזהה, מעריכה וממליצה על מועמדים לדירקטוריון, בסיוע ההנהלה, דירקטורים אחרים ויועצים חיצוניים. הוועדה תומכת גם במינוי דירקטורים שהוצעו על ידי בעלי מניות עיקריים, דירקטורים בלתי תלויים ודירקטורים מצוות ההנהלה הבכיר.

הוועדה אימצה קריטריונים ונהלים לבחירת מועמדים למינוי כדירקטורים וקודם לתחילתו של הליך גיוס קובעת הוועדה סדרי עדיפות לגיוס הנדרש. כמו כן, הוועדה מקבלת מידי שנה התייחסות של חברי הדירקטוריון ביחס להרכב הדירקטוריון במסגרת הליך הערכה שנתי של הדירקטוריון וכן מאתרת פערים בידע ובמיומנויות הנדרשים בדירקטוריון וקובעת את הגיוון הנדרש בדירקטוריון על מנת לקבוע את הרכבו האופטימלי. בהתבסס על התהליך האמור, מרכיבה הוועדה רשימת מועמדים קצרה המורכבת ממועמדים שאותרו המתאימים לקריטריונים האמורים, ומעריכה את המועמדים ברשימה במטרה לגייס ולמנות את המועמדים המתאימים ביותר לתפקיד. דירקטוריון החברה, באישור של רוב חבריו, בוחר את המועמדים/ים בהם הוא תומך מהרשימה המומלצת של הוועדה ומעלה את ההצבעה על כל מועמד בנפרד לאישור האסיפה. עוד יצוין, וכפי שתואר במכתבנו שבסימוכין, ההחלטה

<sup>1</sup> ה- Board Mandate הינו מסמך שאומץ על ידי FCR הכולל הנחיות לדירקטוריון החברה לגבי סמכויותיו וחובותיו, אשר FCR כחברה ציבורית קנדית נדרשת על פי דין אמצו ולפרסמו לציבור (או לחילופין לפרט לבעלי מניותיה מידי שנה כיצד החברה קובעת את חלוקת הסמכויות ללא מסמך כאמור).

הסופית בדבר מינוי הדירקטורים מובאת לאישור האסיפה הכללית שם נדרש רוב של למעלה מ- 50% מבעלי המניות המשתתפים בכדי למנות דירקטור לדירקטוריון FCR.

ב. סיום כהונת דירקטור – כהונתו של דירקטור תסתיים בנסיבות המתוארות להלן:

1. פטירתו חו"ח של דירקטור;
  2. דירקטור חדל להיות כשיר מלכהן כדירקטור (אי שפיות, פשיטת רגל, וכו');;
  3. התפטרות של דירקטור;
  4. במקרה שדירקטור לא קיבל את תמיכת מרבית בעלי המניות באסיפה הכללית. במקרה כאמור תפעל החברה כאמור בסעיף 8(ח) למכתבנו שבסימוכין.
  5. בעלי המניות של החברה רשאים לסיים את כהונתו של דירקטור בהחלטה רגילה של האסיפה עוד קודם לסיום כהונתו במסגרת אסיפת בעלי מניות שנתית או מיוחדת. ביחס לאפשרות לזימון אסיפת בעלי מניות ראו סעיף 9(א) למכתבנו שבסימוכין. כך לדוגמא במקרה שבו חברי הדירקטוריון (או בעלי המניות) סבורים כי דירקטור הפר את חובת הנאמנות שלו כלפי החברה ויש לסיים את כהונתו.
- כן יצוין כי אין לדירקטוריון או לוועדת דירקטוריון כלשהי סמכות לסיים כהונתו של דירקטור.

4. **שינוי מספר הדירקטורים** – לצורך הגדלת מספר הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון במסגרת המגבלות הקבועות בתקנון FCR (בין 20-3 דירקטורים) הדירקטוריון רשאי למנות (ברוב רגיל) דירקטורים נוספים לתקופה שעד למועד האסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות או לזמן אסיפה מיוחדת של בעלי המניות למינוי הדירקטורים.

ככל שהמינוי הינו בידי הדירקטוריון – הדירקטוריון אינו רשאי למנות דירקטורים נוספים ככל שבעקבות המינוי כאמור מספר הדירקטורים יהא גדול ב- 33% ביחס למספר הדירקטורים שנדרש היה למנותם באסיפה השנתית האחרונה של בעלי המניות.

ככל שהמינוי הינו בידי האסיפה הכללית – המינוי יהא ברוב רגיל עד למספר המקסימאלי של דירקטורים הקבוע בתקנון (20). ככל שהמינוי חורג מהמגבלה הקבועה בתקנון נדרש קודם לתקן את המגבלה הקבועה בתקנון FCR באישור מיוחד של שני שלישים מבעלי המניות.

5. למיטב ידיעת החברה, טרם ארע מקרה בו בעל מניות אחר הציע דירקטור אחר לכהונה ב- FCR (למעט מועמדים מטעם אלוני חץ בהתאם להסכם שהיה בינה לבין החברה).

6. **הגדרת דירקטור בלתי תלוי** – מינוי ופיטורי דירקטור תלוי נעשים בהחלטה ברוב רגיל של האסיפה הכללית.

להלן הגדרת דירקטור בלתי תלוי על פי ה- **Canadian Securities Laws (NI 52-110)**

(1) A board member is independent if he or she has no direct or indirect material relationship with the issuer.



- (2) For the purposes of subsection (1), a “material relationship” is a relationship which could, in the view of the issuer’s board of directors, be reasonably expected to interfere with the exercise of a member’s independent judgment.
- (3) Despite subsection (2), the following individuals are considered to have a material relationship with an issuer:
- a. an individual who is, or has been within the last three years, an employee or executive officer of the issuer;
  - b. an individual whose immediate family member is, or has been within the last three years, an executive officer of the issuer;
  - c. an individual who:
    - i. is a partner of a firm that is the issuer’s internal or external auditor,
    - ii. is an employee of that firm, or
    - iii. was within the last three years a partner or employee of that firm and personally worked on the issuer’s audit within that time;
  - d. an individual whose spouse, minor child or stepchild, or child or stepchild who shares a home with the individual:
    - i. is a partner of a firm that is the issuer’s internal or external auditor,
    - ii. is an employee of that firm and participates in its audit, assurance or tax compliance (but not tax planning) practice, or
    - iii. was within the last three years a partner or employee of that firm and personally worked on the issuer’s audit within that time;
  - e. an individual who, or whose immediate family member, is or has been within the last three years, an executive officer of an entity if any of the issuer’s current executive officers serves or served at that same time on the entity’s compensation committee; and
  - f. an individual who received, or whose immediate family member who is employed as an executive officer of the issuer received, more than \$75,000 in direct compensation from the issuer during any 12 month period within the last three years.



- (4) Despite subsection (3), an individual will not be considered to have a material relationship with the issuer solely because:
  - a. he or she had a relationship identified in subsection (3) if that relationship ended before March 30, 2004; or
  - b. he or she had a relationship identified in subsection (3) by virtue of subsection (8) if that relationship ended before June 30, 2005.
- (5) For the purposes of clauses (3)(c) and (3)(d), a partner does not include a fixed income partner whose interest in the firm that is the internal or external auditor is limited to the receipt of fixed amounts of compensation (including deferred compensation) for prior service with that firm if the compensation is not contingent in any way on continued service.
- (6) For the purposes of clause (3)(f), direct compensation does not include:
  - a. remuneration for acting as a member of the board of directors or of any board committee of the issuer, and
  - b. the receipt of fixed amounts of compensation under a retirement plan (including deferred compensation) for prior service with the issuer if the compensation is not contingent in any way on continued service.
- (7) Despite subsection (3), an individual will not be considered to have a material relationship with the issuer solely because the individual or his or her immediate family member:
  - a. has previously acted as an interim chief executive officer of the issuer, or
  - b. acts, or has previously acted, as a chair or vice-chair of the board of directors or of any board committee of the issuer on a part-time basis.
- (8) For the purpose of [this definition], an issuer includes a subsidiary entity of the issuer and a parent of the issuer.

#### **Additional Independence Requirements**

- (1) Despite any determination made under [the above definition], an individual who:
  - a. accepts, directly or indirectly, any consulting, advisory or other compensatory fee from the issuer or any subsidiary entity of the issuer, other than as remuneration for

acting in his or her capacity as a member of the board of directors or any board committee, or as a part-time chair or vice-chair of the board or any board committee; or

b. is an affiliated entity of the issuer or any of its subsidiary entities, is considered to have a material relationship with the issuer.

- (2) For the purposes of subsection (1), the indirect acceptance by an individual of any consulting, advisory or other compensatory fee includes acceptance of a fee by:
- a. an individual's spouse, minor child or stepchild, or a child or stepchild who shares the individual's home; or
  - b. an entity in which such individual is a partner, member, an officer such as a managing director occupying a comparable position or executive officer, or occupies a similar position (except limited partners, non-managing members and those occupying similar positions who, in each case, have no active role in providing services to the entity) and which provides accounting, consulting, legal, investment banking or financial advisory services to the issuer or any subsidiary entity of the issuer.

For the purposes of subsection (1), compensatory fees do not include the receipt of fixed amounts of compensation under a retirement plan (including deferred compensation) for prior service with the issuer if the compensation is not contingent in any way on continued service.

7. מובהר בזאת כי הדיון שהתקיים מול הרגולטור הקנדי במסגרת פרסום תשקיף המדף בקנדה בחודש ספטמבר 2016 (כפי שהובא במכתבנו שבסימוכין) הושלם.

8. **רוב נדרש באסיפה הכללית** – בהמשך לאמור בסעיף 9(ג) למכתבנו שבסימוכין, להלן פירוט אודות סוגי החלטות הטעונות אישור האסיפה הכללית ברוב מיוחד של שני שלישים מבעלי המניות המשתתפים באסיפה, על פי הוראות הדיון הקנדי החלות על FCR: שינויים מסוימים בהון המניות (כגון: יצירת סוג מניות חדש, שינוי הזכויות הנלוות למניות, פיצול מניות, וכו'), הגדלת הון, הפחתת הון, שינויים מסוימים במסמכי ההתאגדות של החברה (כגון: עדכון מגבלות על עסקי החברה, שינוי כמות המניות המקסימאלית, עדכון כמות הדירקטורים המינימאלית או המקסימאלית בחברה ועוד), עסקאות מיזוג, מכירת, השכרת או החלפת מלוא או מרבית נכסי החברה שלא במהלך העסקים הרגיל, הפיכת החברה לפרטית, החלפת ניירות ערך של התאגיד בתמורה לניירות ערך אחרים, למזומנים או לנכס אחר, פירוק החברה, רה-ארגון או הסדר בקשר

עם עסקי החברה או מחזיקי ניירות הערך שלה, שינוי מען רשום, שינוי מקום ההתאגדות של החברה, הפיכת החברה לקואופרטיב וכו'.

9. **אופן ביצוע מכירת מניות FCR על ידי החברה** – כאמור, החברה מעדיפה לבצע את עסקת

מכירת מניות FCR בעסקה מחוץ לבורסה למשקיעים בודד/ים, ככל הנראה במסגרת הליך של "Bought Deal" אך במקביל נבחנת גם האפשרות של מכירה בשוק (לרבות שילוב בין השניים). בכל מקרה כוונת החברה הינה למכור את המניות בתוך ימים ספורים ולא "לטפטף" מניות לשוק בקנדה.

10. **MAWER** – אנו מאשרים כי בין החברה (ובעלי השליטה בה) ובין MAWER, אשר כאמור הינה קרן השקעות קנדית, אין ממשקים נוספים ו/או קשרים עסקיים נוספים מעבר להחזקתה של MAWER בחברה וב-FCR.

11. **שיעורי ההחזקה של אלוני חץ** – למיטב ידיעת החברה, על בסיס דיווחים פומביים של אלוני חץ החזקותיה של אלוני חץ נכון ליום 16 במאי 2016 עמדו על כ- 4.5% מהון המניות של FCR.

**בכבוד רב,**

**גזית גלוב בע"מ**

העתקים:

קוסט, פורר, גבאי את קסירר, רו"ח  
מיתר ליקוורניק גבע לשם טל, עו"ד