

במקרה של חוסר התאמה בין דוחות אלו לבין הדוחות המפורסמים באתר המגנ"א, יש להסתמך על הדוחות הכספיים באתר המגנ"א



פרק א'



דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה



דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2021:

עמוד

3	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
33	עדכון תיאור עסקי החברה
37	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2021
59	דוחות כספיים נפרדים ליום 30 ביוני 2021
71	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

גזית-גלוב בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021

דירקטוריון גזית-גלוב בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2021. היקפו של דוח זה הוא מצומצם והוא נערך תחת הנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "תאריך הדיווח") אשר פורסם ביום 22 במרס 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-01-040485) (להלן: "הדוח התקופתי").

מובהר כי התיאור בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו לדעת החברה מידע מהותי. יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, למען שלמות התמונה, נכלל מידע נוסף אשר אינו בהכרח מידע מהותי.

1. החברה ופעילותה

1.1. מבוא

החברה, במישרין ובאמצעות חברות ציבוריות ופרטיות מוחזקות שלה¹ (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, משרדים ומגורים בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון, מרכז ומזרח אירופה תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. בנוסף, בוחנת החברה הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באזורי פעילותה וגם באזורים נוספים.

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

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

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

- החברה וחברות פרטיות בבעלותה המלאה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר בהן מתווה החברה את האסטרטגיה, אחראית על מימון פעילותן וכן מפקחת על אופן ניהולן. פעילות זו מתבצעת באמצעות החברה², באמצעות חברות בנות בברזיל (להלן: "Gazit Brasil"), באמצעות Gazit Horizons Inc. (להלן: "Gazit Horizons") בארה"ב וחברה בת הפועלת בקנדה (להלן: "גזית קנדה"), לרבות באמצעות השותפות Gazit Triplle.
- חברות ציבוריות בשליטת החברה, להן אסטרטגיה דומה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים, והחברה הינה בעלת המניות הגדולה בהן. פעילות זו מתבצעת באמצעות Citycon Oyj (להלן: "CTY") ובאמצעות Atrium European Real Estate Limited. (להלן: "ATR").

בהתאם לאסטרטגיה זאת, ביום 2 באוגוסט 2021 הגישה החברה הצעת מיזוג לדירקטוריון ATR, במסגרתו תרכוש חברת הבת את כל מניות אטריום שאינן בידי החברה, המהווה כ- 25% מהון המניות של אטריום וזאת במחיר 3.35 אירו למניה ובתמורה כוללת מוערכת של כ- 335 מיליון אירו (כ- 1,283 מיליון ש"ח)³ שתשולם כולה במוזמן. לפרטים נוספים ראה באור 5ד' לדוחות הכספיים.

המידע האמור לעיל בקשר עם המיזוג המוצע מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ומבוסס על המידע והערכות החברה נכון למועד זה. הצעת המיזוג אינה מחייבת ואין כל וודאות כי ייחתם הסכם מיזוג עם ATR או מה תהיה התמורה במיזוג לבעלי מניות המיעוט.

בנוסף, גם אם ייחתם הסכם מיזוג, אין כל ודאות באשר להשלמת המיזוג ואופן ביצועו, שכן המיזוג דורש אישור של בעלי המניות ב- ATR בהתאם לחוק החברות באי Jersey ולבעלי המניות ולנושי אטריום זכות להגיש התנגדות למיזוג לבית המשפט שם.

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 לתוך החברה. פעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל תקרא להלן "ג'י ישראל".

³ סך התמורה המוערכת הינה בהתאם להון המניות המנופק של אטריום הידוע כיום לחברה.

כמו כן, פועלת החברה לגייס SPAC בארה"ב בהיקף של כ- 250 מיליון דולר להשקעה בחברות PropTech, Fintech ו-Retail Tech העוסקות בתחום הנדל"ן וכן פועלת החברה להרחיב פעילותה בתחום האנרגיה המתחדשת ולשם כך מנהלת מו"מ מתקדם עם גורם מקומי מוביל בתחום האנרגיה להקמת שותפות אשר תיזום פרויקטי אנרגיה סולארית בישראל, ובהמשך במדינות הפעילות של החברה.

לפרטים נוספים ראה סעיפים 25.3 ו- 25.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי 2020.

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

1. מימוש נכסים המוחזקים בידי החברות הבנות הפרטיות ואשר אינם נכסי ליבה (non core) או שהחברה מצתה את השבחתם, וזאת בהיקף של עד כ-1 מיליארד ש"ח עד לתום שנת 2021. במסגרת זו, נכון למועד פרסום הדוח, מימשו¹ החברה וחברות בנות פרטיות שלה נכסים בהיקף של כ- 1.1 מיליארד ש"ח.
2. עדכון מדיניות הדיבידנד הרבעוני למניה מ- 0.43 ש"ח למניה ל- 0.30 ש"ח למניה למשך חמישה רבעונים רצופים. עדכון מדיניות הדיבידנד, כאמור צפוי להביא לחיסכון בתשלומי הדיבידנד הצפויים בכ- 100 מיליון ש"ח עד לסוף שנת 2021.
3. השלמת מיזוג הפעילות של ג'י ישראל אל ולתוך החברה בחודש אפריל השנה. השלמת המיזוג התפעולי תאפשר את המשך הרחבת פעילות החברה הממוזגת בישראל ואת הרחבת אפשרויות המימון של החברה.

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

1 לרבות הלואה מובטחת בנכס במנהטן, ניו יורק בסך של כ- 134 מיליון דולר.

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 מתמודדות עם התפרצות הנגיף המהירה בדרכים שונות ובעיקרן הטלת סגר חלקי או כללי על האוכלוסייה, סגירת בתי עסק, ריחוק חברתי וצמצום משמעותי של התנועה בין המדינות. הנחיות הממשלות באותן מדינות, בצרוף תגובת שוקי ההון, הנפט, הריבית והמט"ח לאי הוודאות הקיצונית, הניעו משבר כלכלי גלובלי. בהמשך חלו פריצות דרך מדעיות בגילוי תרופות וחיסונים לנגיף הקורונה ובמהלך הרבעון הראשון השנה מדינות רבות החלו במבצעי התחסנות רחבי היקף, אשר עד כה הוכחו בעלי יעילות גבוהה כנגד התפשטות הנגיף, בכפוף לשחיקה ביעילותם עם חלוף הזמן ממועד קבלת החיסון וכנגד וריאנטים חדשים, אשר הובילו לגל תחלואה חדש גם במדינות בהן שיעור מחוסנים גבוה.

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. ליום 30 ביוני 2021 כל מתחמי המסחר של הקבוצה היו פתוחים.

בישראל, במהלך הרבעון הראשון החל מבצע חיסונים רחב היקף, אשר השפיע לחיוב באופן דרמטי על היקפי התחלואה, ובהתאם הוביל להסרת מרבית ההגבלות על התקהלות, לרבות באופן שהסגר שהוטל ברבעון האחרון של שנת 2020 הוסר באופן הדרגתי במהלך הרבעון והחל מיום 21 בפברואר 2021 מתחמי המסחר של החברה בישראל פתוחים באופן מלא, למעט בתי קולנוע (אשר נפתחו ביום 27 במאי 2021). יחד עם זאת, עם חדירתם של וריאנטים חדשים החל מחודש יולי 2021 חלה עליה משמעותית בשיעורי התחלואה והממשלה אף החזירה חלק מהנחיות הריחוק החברתי, לרבות ביחס לנכסים מסחריים.

במדינות מרכז ומזרח אירופה בהן פועלת הקבוצה הוטל סגר (למעט ברוסיה), כאשר בפולין היו מתחמי הקבוצה סגורים מאמצע מרץ ועד תחילת מאי, בצ'כיה מאמצע חודש מרס ועד 10 במאי 2021, ובסלובקיה בחודש אפריל 2021 הוסר הסגר שהוטל בדצמבר 2020.

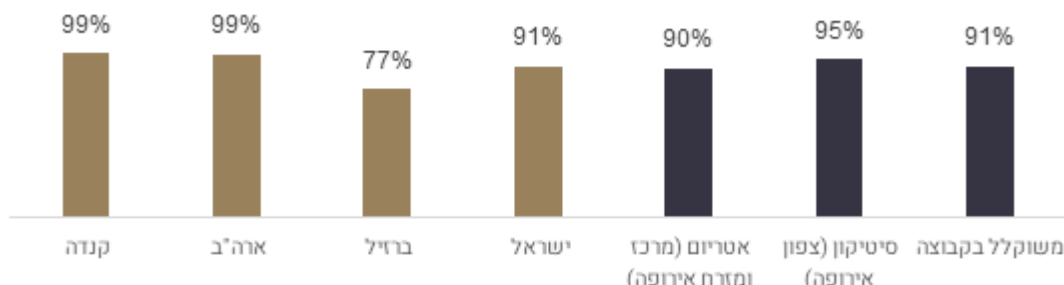
במדינות הנורדיות, אין הנחיות לסגירת המתחמים (למעט באסטוניה) אך קיימות הגבלות על התקהלות ועל שעות הפעילות של מסעדות ומקומות בילוי.

בברזיל, הוטל סגר באזורי פעילות הקבוצה החל מ-6 במרס ועד 18 באפריל, אשר הוסר בהדרגה, והחל מ-9 במאי פתוחים מרכזי המסחר של הקבוצה אך קיימות הגבלות על התקהלות ועל שעות הפעילות.

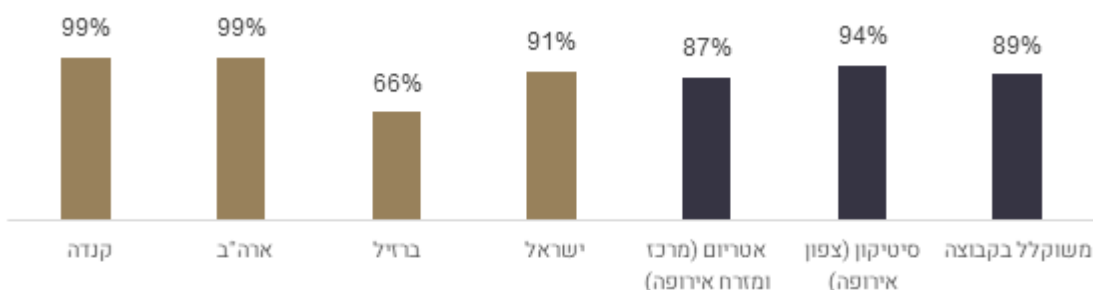
בארה"ב נכסי הקבוצה היו פתוחים לאורך כל תקופת הדוח ולאחריו.

בהיבט התפעולי, לתום הרבעון 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 ירידה בחודש יוני של כ-22% בכמות המבקרים וכ-13% בפדיונות השוכרים בנכסים זהים ביחס לחודש המקביל בשנת 2019. CTY דיווחה על עלייה ברבעון השני של כ-11.9% בכמות המבקרים ועלייה בתקופת הדוח של כ-1.8% בפדיונות השוכרים בנכסים זהים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן דיווחה גזית ברזיל על עלייה של כ-46.3% בפדיונות השוכרים ביחס לרבעון המקביל אשתקד ואילו בישראל נרשם גידול של כ-3.5% (ללא בתי קולנוע שהיו סגורים בחלק מתקופת הדוח) בהיקף פדיונות השוכרים ביחס לרבעון המקביל אשתקד, כאשר בחודש יוני לאחר ההקלות בסגרים ופתיחת בתי הקולנוע עלה היקף הפדיונות בכ-6.5% לעומת התקופה המקבילה בשנת 2019.

גביה- במהלך תקופת הדוח שמרו חברות הקבוצה על מדיניות הגבייה שלהן. לפרטים אודות מדיניות החברה וחלק מחברות הקבוצה בקשר עם גביית דמי השכירות והניהול, וכן לפרטים אודות תוכניות סיוע ממשלתיות ומגבלות שהוטלו בפולין על גביית שכר דירה ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון שבפרק ב' לדוח התקופתי של החברה. סך ההסדרים בדמי שכירות עם הדיירים כתוצאה ממשא ומתן עימם, או המחוייבים בהתאם לחקיקה במדינות השונות, וכן ירידת ערך חובות שוכרים מתקופת סגר, הסתכמו בתקופת הדוח לכ-93 מיליון ש"ח אשר מתוכם הוכרו תקופת הדוח כ-57 מיליון ש"ח שהקטינו את ההכנסה התפעולית נטו של החברה. שיעור הגבייה המשוקלל בקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בכ-91%:



שיעור הגבייה המשוקלל בקבוצה ברבעון הסתכם בכ-89%:



לאור המגבלות שהוטלו בטריטוריות השונות וההסדרים מול שוכרים כאמור לעיל, במהלך תקופת הדוח ה- NOI באיחוד יחסי קטן בכ-6.0% (ובנטרול השפעות שערי חליפין קטן בכ-4.8%) לעומת התקופה המקבילה אשתקד, וה- NOI מנכסים זהים קטן בכ-12.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. במהלך הרבעון ה- NOI באיחוד יחסי גדל בכ-0.7% (ובנטרול השפעות שערי חליפין גדל בכ-0.4%) לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

במהלך הרבעון נחתמו 99 הסכמי שכירות חדשים לרבות מימושי אופציות בנכסים הפרטיים של החברה, בשטח להשכרה כולל של כ-14 אלף מ"ר ובשכ"ד ממוצע משוקלל העולה בכ-5.0% על שכר הדירה ששולם על אותם שטחים. בישראל נרשמה עליה של כ-4.6% בשכ"ד הממוצע לעומת שכר הדירה ששולם על אותם שטחים.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח לא נרשמו שינויים משמעותיים בשווי נכסיה המסחריים של הקבוצה.

השפעות על המצב הכספי, התזרימי והנזילות

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

מגפת הקורונה והמשבר הכלכלי הנלווה לה מאופיינים בהיותם אירוע מתגלגל

להתארכות המשבר הכלכלי שהולידה מגיפת הקורונה קיימת השפעה שלילית משמעותית מתמשכת ומצטברת על ענף הנדל"ן הקמעונאי ועל פעילות הקבוצה, בין היתר בשל סיכון הסגירה של מתחמי החברה המסחריים, ירידה בכמות המבקרים בנכסים, ירידה בהיקף הצריכה וכן פגיעה בחוסנם הכלכלי של השוכרים (לטווח הקצר ולטווח הארוך) אשר יובילו לירידה בהכנסות החברה, בתזרים המזומנים השוטף, בשיעור התפוסה ובשווי נכסיה. קצב התחסנות האוכלוסיה במדינות השונות וגילוי וריאנטים חדשים של הנגיף הינם משתנים בעלי השפעה מהותית על טיב המגמות שתוארו בפיסקה זו ועל קצב התממשותן. בנוסף, לכל אלה השפעה גם על פרויקטים של החברה הנמצאים בפיתוח, העלולים שלא להסתיים בעלויות ובלוחות הזמנים הצפויים.

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

יחד עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח, החברה מאמינה כי השפעתו המוכחת של החיסון נגד נגיף הקורונה וחלק מהוריאנטים שלו תביא לבלימה של השפעות שליליות על פעילות מתחמי החברה ואף לשיפור לכל הפחות החל מן המחצית השנייה של שנת 2021. זאת, במיוחד על רקע ניסיון החברה וחברות הקבוצה כי בעת פתיחת המתחמים קצב חזרת המבקרים מהיר מאד, ולאור החזרה לשגרה במתחמי החברה בישראל עם הירידה הדרמטית בשיעור התחלואה במדינה.

בנוסף, מאמינה החברה, כי בשל אופי ואיכות נכסיה ופיזורם הגיאוגרפי בערים מרכזיות ברחבי העולם המאופיינות בצפיפות אוכלוסין ברמה סוציו-אקונומית גבוהה, המניבים לקבוצה תזרים יציב על פני השנים מתמהיל מגוון של שוברים, בדגש על רשתות המספקות שירותים וצרכים חיוניים הנרכשים אף בעיתות משבר, כמו גם שוברים 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.

הערכותיה של החברה בדבר השפעת מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי, על עסקיה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלה מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה וחברות הקבוצה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה. ככל שהמשבר הכלכלי העולמי יימשך ואף יחריף, וככל שיתרחשו התפרצויות נוספות של מגיפת הקורונה או וריאנטים חדשים של הנגיף, עלולה להגרם כתוצאה מכך הרעה משמעותית בתוצאות העסקיות והכספיות של הקבוצה בפועל.

1.3 נכסי הקבוצה ליום 30 ביוני, 2021:

מדינות פעילות	שיעור החזקה	נכסים מניבים	נכסים בפיתוח	נכסים אחרים	שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
CTY	49.2%	37	1	-	1,138	16,633
ATR	74.9%	25	-	-	780	9,788
Brasil Gazit	100%	7	-	1	179	2,633
ג'י ישראל	100%	12	-	-	162	3,496
Horizons Gazit	100%	11	-	1	63	88
גזית קנדה	100%	1	-	-	18	1,889
סה"כ בספרי החברה		94	1	2	2,346	34,736
נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)		8	-	-	109	2,178
סה"כ		102	1	2	2,455	36,914

1.4 הלהן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 30 ביוני 2021:



¹ לרבות השקעות בבולגריה.

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

מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה		30 ביוני	31 בדצמבר	
		2021	2020	שינוי
יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)		61.9%	61.8%	-
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) ¹		51.9%	58.9%	-
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה		5,849	5,562	-
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)		38.5	36.8	-
השווי הנכסי של החברה למניה EPRA NAV (בש"ח) ²		43.6	42.5	-
EPRA NNAV למניה (בש"ח) ²		33.2	37.1	-

ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		2021	2020	שינוי
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות		557	561	(0.7%)
NOI ³		394	403	(2.2%)
NOI באיחוד יחסי ⁴		274	272	0.7%
NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין		274	273	0.4%
תזרים מפעילות שוטפת למניה- סולו מורחב (ש"ח) ⁵		0.76	0.51	49.0%
FFO כלכלי ⁶		104	124	(16.1%)
FFO כלכלי למניה (בש"ח) ⁶		0.69	0.69	-
כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO למניה (באלפים)		152,039	178,604	(14.9%)
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה ⁷		579	247	-
מימוש נדל"ן להשקעה ⁷		485	-	-
ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו		(49)	(485)	-
רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה		(18)	105	-
רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)		(0.12)	0.59	-
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת		116	13	-

¹ לפרטים אודות יחס החוב נטו לסך מאזן (מאוחד) הכולל ריבית שנצברה בגין חוב זה, ראה סעיף 7 להלן.

² ראה סעיף 2.5 להלן.

³ NOI - ("Net Operating Income") הכנסות מהשכרה ואחרות בניכוי הוצאות הפעלת נכסים ואחרות.

⁴ חלקה היחסי של החברה ב- NOI של חברות הקבוצה לפי שיעור החזקתה של החברה בהון של כל אחת מחברות הקבוצה, ראה סעיף 2.4 להלן.

⁵ ראה סעיף 2.2 להלן.

⁶ ה- FFO הכלכלי מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה- EPRA. לחישוב ה- FFO הכלכלי, ראה סעיף 2.3 להלן.

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

1.5. דגשים לרבעון השני של שנת 2021 (להלן: "הרבעון") (המשך)

- ליום 30 ביוני 2021 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ- 8.8 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 2.3 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.9 מיליארד ש"ח).
- ברבעון גייסו חברות הקבוצה אגרות חוב היברידיות בהיקף של כ- 2.7 מיליארד ש"ח.
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה גדל ברבעון בכ- 157 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות swap).
- ככלל, תנודות בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי מול הש"ח משפיעות באופן הבא:
 - עלייה בשערי החליפין של המטבעות האמורים מול הש"ח השפעה חיובית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי כתוצאה מתרגום המט"ח בשערים גבוהים יותר לשקלים. מנגד נרשמת השפעה שלילית על הרווח הנקי של החברה עקב הפסד משערוך של מכשירי ההגנה (הנגזרים הפיננסיים) הבא לידי ביטוי בדוח הרווח והפסד דרך גידול הוצאות המימון.
 - לירידה בשערי החליפין הללו אל מול הש"ח השפעה שלילית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי והשפעה חיובית על הרווח הנקי של החברה עקב שערוך חיובי של מכשירי ההגנה הבאה לידי ביטוי בדוח רווח והפסד דרך קיטון הוצאות המימון.

1.6. דגשים לששת החודשים הראשונים של שנת 2021 (להלן: "תקופת הדוח")

ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני			
שינוי	2020	2021	
(4.2%)	1,192	1,142	הכנסות מהשכרת מבנים
(7.8%)	848	782	NOI
(6.0%)	570	536	NOI באיחוד יחסי ¹
(4.8%)	563	536	NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין
5.5%	1.45	1.53	תזרים מפעילות שוטפת למניה- סולו מורחב (ש"ח) ²
(29.8%)	302	212	FFO כלכלי ³
(16.2%)	1.67	1.40	FFO כלכלי למניה (בש"ח) ³
(16.4%)	181,655	151,920	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO למניה (באלפים)
-	514	854	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה ⁴
-	263	1,000	מימוש נדל"ן להשקעה ⁴
-	(728)	(33)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
-	(513)	119	רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(2.84)	0.78	רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)
-	229	205	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

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

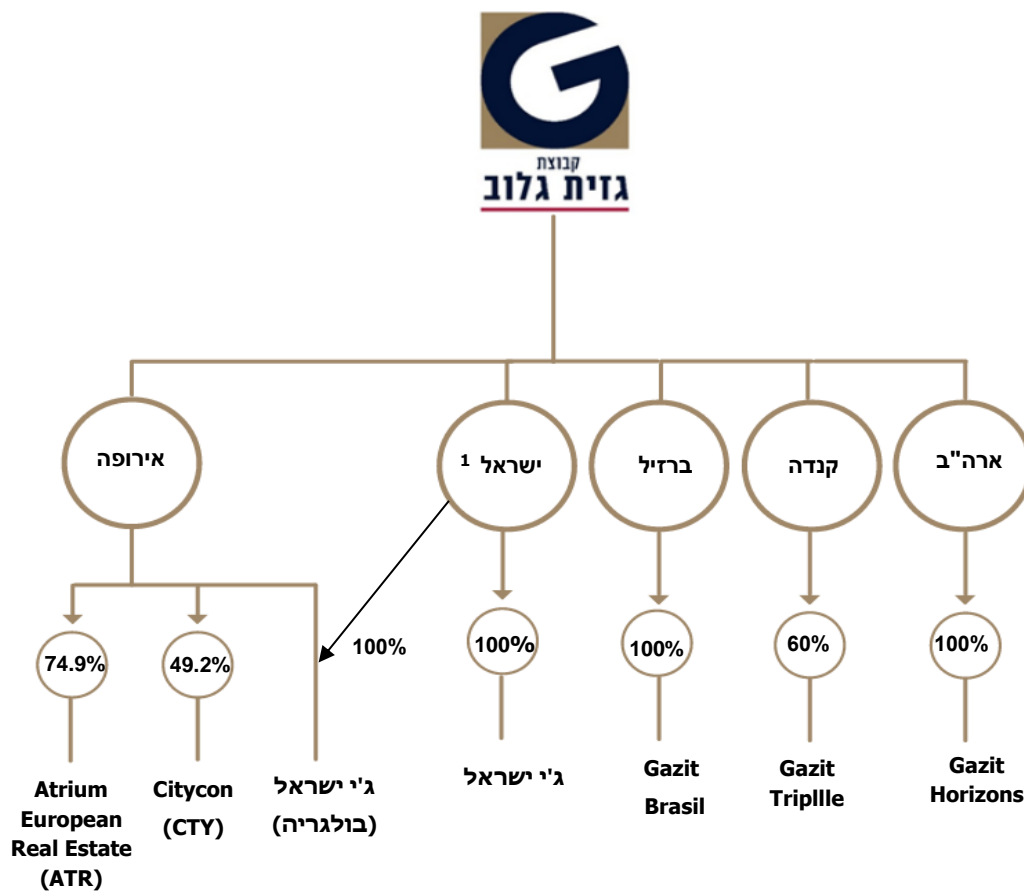
² ראה סעיף 2.2 להלן.

³ ה- FFO הכלכלי מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה- EPRA. לחישוב ה- FFO הכלכלי, ראה סעיף 2.2 להלן. הירידה ב- FFO הכלכלי וה- FFO הכלכלי למניה נובעת מהמגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן פועלת הקבוצה כתוצאה מהתפרצות נגיף הקורונה.

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

- בתקופת הדוח גייסו חברות הקבוצה אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות בסך של כ- 5.2 מיליארד ש"ח.
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה גדל בתקופת הדוח בכ- 196 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות swap).

1.7. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה הינו ליום 30 ביוני 2021):



¹ בחודש יולי 2020 התקבלה החלטת מיסוי המאשרת את המיזוג של חברת ג'י ישראל עם ולתוך החברה (כחברה קולטת) ובכך התקיימו כל התנאים המתלים לביצוע המיזוג בהתאם להחלטות הדירקטוריון של החברות האמורות בחודש דצמבר 2018. המיזוג הושלם בחודש אפריל 2021.

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 30 ביוני 2021:

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח)	שווי שוק ליום 30.6.2021 (מיליון ש"ח)
ATR	מניה (Euronext, VSX)	299.7	74.9	4,260	3,484
CTY	מניה (OMX)	87.6	49.2	3,502	2,438
ישראל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	3,533	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,644	-
ארה"ב ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,084	-
קנדה ¹	נכסים מניבים	-	-	255	-
אירופה	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	88	-
סך הכל נכסים		-	-	16,366	-

להלן יתרות כספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בנות פרטיות) (להלן: "סולו מורחב") ליום 30 ביוני 2021 (במיליוני ש"ח):

7,169	אגרות חוב
5,224	התחייבויות למוסדות פיננסיים
12,393	סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים *
367	התחייבויות כספיות אחרות
12,760	סה"כ התחייבויות כספיות
2,410	בניכוי נכסים כספיים ²
221	בניכוי השקעות אחרות ³
10,129	התחייבויות כספיות, נטו⁴

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

שנה	אגרות חוב	מוסדות פיננסיים	משכנתאות	סה"כ	%
2021	-	188 ⁵	11	199	2
2022	731	917	22	1,670	13
2023	919	883	326	2,128	17
2024	1,005	841	57	1,903	15
2025	1,049	34	93	1,176	10
2026	1,088	43	102	1,233	10
2027	1,004	215	20	1,239	10
2028 ולאחריה	1,373	376	1,096	2,845	23
סה"כ	7,169	3,497	1,727	12,393	100

1 לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

2 כולל בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-1.9 מיליארד ש"ח ונגזרים פיננסיים בסך של כ-196 מיליון ש"ח.

3 כולל בעיקר את ההשקעה ביחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות והשקעות אחרות.

4 לא כולל בעיקר עתודה למסים נדחים בסך של כ-191 מיליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ-197 מיליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.

5 כולל נייר ערך מסחרי בסך של 167 מיליון ש"ח.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת - סולו מורחב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
461	106	122	225	240	דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות
391	98	129	259	265	EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX* והכנסות אחרות
852	204	251	484	505	סך הכל הכנסות
(68)	(18)	(19)	(31)	(35)	הוצאות הנהלה וכלליות
(395)	(94)	(93)	(176)	(190)	הוצאות ריבית, נטו
23	(1)	(24)	(15)	(49)	מסים
(440)	(113)	(136)	(222)	(274)	סך הכל הוצאות
412	91	115	262	231	תזרים מפעילות שוטפת
2.46	0.51	0.76	1.45	1.53	תזרים מפעילות שוטפת למניה

* כולל הוצאות הוניות בנכסים (CAPEX) בסך של כ-7 מיליון ש"ח לרבעון וכ-28 מיליון ש"ח לשנת 2020.

2.3. FFO (EPRA Earnings):

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

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

ה-Economic Adjusted EPRA Earnings (או "FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה") מחושב כ-EPRA Earnings תוך ביצוע התאמות נוספות הנדרשות לדעת החברה על מנת להציג מדד רווח תפעולי בר השוואה לתקופות קודמות ולתוצאות חברות דומות. השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. התאמות הנדרשות לרווח הנקי (הפסד) החשבונאי מפורטות בטבלה להלן.

החברה סבורה כי מדד ה-Economic Adjusted EPRA Earnings משקף באופן נאות את תוצאותיה התפעוליות של החברה, היות שהוא מאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן מגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה, לזה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות באירופה.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה					
(653)	105	(18)	(513)	119	
התאמות:					
					ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
1,533	485	49	728	33	
21	16	2	12	24	הפסד הון ממכירת נדל"ן להשקעה
					שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
161	(88)	(43)	487	(183)	
57	18	1	39	3	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(119)	(205)	(11)	(168)	83	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
21	2	-	2	2	עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד
					הפסד מפדיון מוקדם של התחייבויות נושאות ריבית ונגזרים פיננסיים
35	20	(1)	35	25	
(598)	(222)	9	(304)	(21)	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
458	131	(12)	318	85	FFO נומינאלי (EPRA Earnings)
התאמות נוספות:					
(38)	(20)	106	(42)	109	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
17	4	5	8	10	פחת והפחתות
6	-	-	6	-	חלק החברה ב- FFO הכלכלי של FCR (בשנת 2018)
26	9	5	12	8	התאמות אחרות (1)
469	124	104	302	212	FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted) (EPRA Earnings)
2.81	0.69	0.69	1.67	1.40	FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO הכלכלי למניה (באלפים) (2)					
167,414	178,604	152,039	181,655	151,920	

הירידה ב- FFO הכלכלי וב- FFO הכלכלי למניה בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מהמגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן פועלת החברה בעקבות התפרצות נגיף קורונה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לדוח.

1 הכנסות והוצאות שתואמו מהרווח הנקי (הפסד) לצורך חישוב ה-FFO הכלכלי, הכוללות בעיקר הוצאות חד פעמיות לרבות הוצאות הנובעות מסיום התקשרות עם עובדים בכירים בקבוצה, הוצאות שכר מבוסס מניות והוצאות והכנסות מהליכים משפטיים חריגים שאינם קשורים לתקופת הדיווח (לרבות הפרשה להליכים משפטיים).

2 ממוצע משוקלל לתקופה.

2.4. להלן מידע נוסף בדבר חלקה של החברה בשווי הנכסים המניבים שבבעלות הקבוצה בהסתמך על מתודולוגית היוון הכנסות מהשכרה נטו (להלן: "NOI") ליום 30 ביוני 2021. הצגה זו נועדה להעניק מידע נוסף, המבוסס על מתודולוגיה מקובלת בשוקים בהם פועלת הקבוצה, אשר עשוי לשמש ככלי עזר לניתוח שווי נכסי הקבוצה בהתבסס על התוצאות הכספיות של החברה ברבעון. מודגש כי אין במידע זה משום הערכה של החברה את שווייה הנוכחי או העתידי או את שווי מנייתה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	
מיליוני ש"ח			
2,406	561	557	הכנסות מהשכרה
760	158	163	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,646	403	394	NOI לתקופה
(603)	(141)	(129)	הפחת חלק המיעוט ב - NOI
47	10	9	הוסף חלק החברה ב- NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת
1,090	272	274	NOI לתקופה – חלקה היחסי של הקבוצה
199	41	33	השפעת מגיפת הקורונה על ה- NOI¹
1,289	313	307	NOI לתקופה – חלקה היחסי של הקבוצה לרבות השפעת מגיפת הקורונה
1,289	² 1,252	² 1,228	NOI לשנה - חלקה היחסי של הקבוצה

1 על פי הערכות הנהלה.

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

להלן טבלת רגישות המתארת את שווי הנכסים המניבים של הקבוצה במתודולוגיה האמורה, בהתאמה לטווח שיעורי היוון שונים (להלן: "Cap Rate") המקובלים באזורי הפעילות של הקבוצה במועד הדוחות הכספיים. יצוין כי הצגה זו אינה מביאה לידי ביטוי הכנסות משטחים שאינם מושכרים וזכויות בנייה נוספות הקיימות בנכסים המניבים של הקבוצה. שווי נכסים מניבים באיחוד יחסי על פי ה- NOI לרבעון השני של שנת 2021 (בנטרול השפעת הקורונה):

6.50%	6.27%	6.25%	6.00%	5.75%	5.62%	Cap Rate
שווי מניה ליום 30 ביוני 2021			הון עצמי למניה ליום 30 ביוני 2021			
18,929	19,941	19,686	20,507	21,398	22,249	שווי נכסים מניבים (במיליוני ש"ח)*
18.5	23.06	23.5	28.9	34.8	38.5	מחיר מניה הנגזר מה- Cap Rate לעיל (ש"ח)**

* מחושב כמנה המתקבלת מחלוקת ה- NOI ב- Cap Rate.

** ללא השפעת מסים.

נכסים חדשים, נכסים בפיתוח וקרקעות אשר טרם החלו להניב הכנסה ומוצגים על פי שווים ההוגן בספרי הקבוצה (בדרך של איחוד יחסי) ליום 30 ביוני, 2021, הסתכמו בכ- 2,302 מיליון ש"ח.

התחייבויות הכספיות של הקבוצה בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 30 ביוני, 2021, הסתכמו בכ- 18,424 מיליון ש"ח.

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

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

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

להלן חישוב ה-EPRA NAV וה-EPRA NNAV:

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2020	2020	2021		
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)				
EPRA NAV				
5,562	6,186	5,849	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	
891	966	936	נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹	
7	23	(136)	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²	
6,460	7,175	6,649	שווי נכסי נקי – EPRA NAV	
42.5	41.7	43.6	EPRA NAV למניה (בש"ח)	
EPRA NNAV				
6,460	7,175	6,649	EPRA NAV	
75	712	(788)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשוויין ההוגן	
(891)	(966)	(936)	התאמות אחרות לעתודה למסים נדחים	
(7)	(23)	136	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו	
5,637	6,898	5,061	שווי נכסי נקי "מתואם" - EPRA NNAV	
37.1	40.1	33.2	EPRA NNAV למניה (בש"ח)	
151,900	171,988	152,356	מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים)³	

1. בניכוי מוניטין 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).

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

3.1. השקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה

- במהלך הרבעון רכשה Gazit Horizons בניין מגורים להשכרה ברובע Brickell במיאמי, ארה"ב הכולל 262 דירות להשכרה, בתמורה לכ- 102 מיליון דולר.
 - החברה החלה בבניית מגדל משרדים בראשל"צ בשטח של כ- 67,000 מ"ר במתחם G CITY בראשל"צ.
 - במהלך הרבעון השלימה החברה את העסקה למכירת הנכס האחרון שהחזיקה בגרמניה בתמורה לכ- 87 מיליון אירו, בדומה לשווי הנכס בספרי החברה ליום ה- 31 בדצמבר, 2020.
 - במהלך הרבעון השלימה החברה את העסקה למכירת קרקע בישראל בתמורה לכ- 216 מיליון ש"ח.
 - בתקופת הדוח השלימה החברה את העסקה למכירת קרקע במקדוניה בתמורה לכ- 72 מיליון ש"ח.
 - בתקופת הדוח השלימה CTY מכירת 3 נכסים שאינם נכסי ליבה בשטח של כ- 57,900 מ"ר בתמורה לכ- 147 מיליון אירו.
 - בתקופת הדוח הסתכמו השקעות החברה והחברות המאוחדות שלה בפיתוח של נכסים חדשים, וכן בשיפוץ, הרחבה ובניה של נכסים מניבים קיימים, בסך של כ- 521 מיליון ש"ח.
- השפעת ההשקעות והמימושים לעיל, על תוצאות הפעילות של החברה והחברות המאוחדות שלה תתבטא במלואה בהמשך שנת 2021 ואילך.

(1) נתונים תפעוליים עיקריים

יחס חוב נטו לסך מאזן	שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים מניבים ¹	
	30.6.2020	30.6.2021			
N/A	97.6%	98.0%	162	12	ג'י ישראל
N/A	96.7%	93.2%	179	7	גזית ברזיל
N/A	89.3%	90.5%	77	12	Gazit Horizons
38.9%	93.5%	93.1%	1,185	38	CTY
26.1%	95.4%	92.2%	809	26	ATR

תזרים נטו מנכסים (מיליון)		שינוי בתזרים נטו מנכסים ²	מוצע דמי שכירות בסיסיים		
Q2.2020	Q2.2021		30.6.2020	30.6.2021	
41.7 ש"ח	39.9 ש"ח	(22.9%)	107.7 ש"ח	113.2 ש"ח	ג'י ישראל
R\$ 57.3	R\$33.0	(27.9%)	R\$ 62	R\$ 65.6	גזית ברזיל
\$ 3.8	\$ 3.0	2.5%	\$ 47.6	\$ 51.6	Gazit Horizons
€ 50.2	€ 50.8	(4.5%)	€ 21.7	€ 22.8	CTY
€ 32.7	€ 28.5	(10.6%)	€ 12.6	€ 14.6	ATR

1 כולל נכסים בשליטה משותפת.

2 שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

(2) 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 מסוימת על שיעור התפוסה בנכסים, גובה דמי השכירות ויכולתה של הקבוצה להגדיל את הכנסותיה לאורך זמן כמו גם על היקף ופוטנציאל ההשקעות והפיתוח. לפרטים נוספים אודות השפעת נגיף הקורונה ראה סעיף 1.2 להלן.

להלן נתוני מקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת¹:

צמיחה (GDP)					
דירוג חוב (S&P)	תשואה אג"ח ממשלתי (10 שנים)	שיעור אבטלה	2020	תחזית 2021	
AAA	1.205%	3.10%	(0.80%)	3.70%	נורבגיה
AAAu	0.073%	10.3%	(3.00%)	3.80%	שבדיה
AAA	1.245%	8.03%	(5.40%)	6.20%	קנדה
AA+	(0.228%)	7.60%	(2.80%)	2.60%	פינלנד
AA+u	1.324%	5.93%	(3.50%)	6.50%	ארה"ב
AA-	1.644%	3.70%	(5.50%)	3.60%	צ'כיה
AA-	1.000%	4.30%	(2.40%)	4.80%	ישראל
A-	1.920%	3.77%	(2.70%)	4.80%	פולין
BBB-	6.950%	4.97%	(3.00%)	3.50%	רוסיה
BB-	10.041%	14.65%	(4.10%)	5.10%	ברזיל

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

ATR	CTY	גזית גלוב ²	סוכנות הדירוג
Baa3/ Stable	Baa3/ Stable	^{3,4} iAa3/ Negative	Moody's
-	BBB-/ Stable	^{3,4} iAA-/ Negative	S&P
BBB/ Stable	BBB-/ Stable	-	Fitch

1 מקור הנתונים: Bloomberg מחודש אוגוסט 2021.

2 לחברה דירוג מנפיק לזמן קצר של 'A-1+' ו-'P-1' על ידי S&P Maalot ומידרוג, בהתאמה.

3 אגרות חוב (סדרה טו') של החברה, המובטחת בשעבוד, מדורגות על ידי S&P Maalot ומידרוג ברמת דירוג ilAA ו-ilAa2, בהתאמה.

4 בעקבות הצעת חברה בת בבעלותה המלאה של החברה לרכישת מניות המיעוט ב-ATR, כמתואר בבורסא 5 לדוחות הכספיים, והאפשרות לעלייה במינוף, ביום 8 באוגוסט 2021, הכניסה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות.

3.2 אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח

- א. לפרטים בדבר הגשת טיוטת תשקיף של קרן השקעות בבעלותה המלאה של החברה לרישום ראשוני למסחר של יחידות ההשתתפות של הקרן האמורה בבורסה של סאו פאולו ברזיל, ראה באור 3ב'3 לדוחות הכספיים וכן סעיף 9 לעדכון פרק תיאור עסקי החברה.
- ב. לפרטים בדבר גיוס חוב בברזיל בהיקף של כ- 650 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 405 מיליון ש"ח), ראה באור 7א'3 לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי ATR, בהיקף של 300 מיליון אירו, ראה באור 1א'3 לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר גיוס חוב היברידי, על ידי ATR, בהיקף של כ- 350 מיליון אירו, ראה באור 5א'3 לדוחות הכספיים.
- ה. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של ATR בהיקף של כ- 78 מיליון אירו, ראה באור 2א'3 לדוחות הכספיים.
- ו. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי CTY, בהיקף של 350 מיליון אירו, ראה באור 3א'3 לדוחות הכספיים.
- ז. לפרטים בדבר גיוס חוב היברידי, על ידי CTY, בהיקף של כ- 350 מיליון אירו, ראה באור 6א'3 לדוחות הכספיים.
- ח. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של CTY בהיקף של כ- 95 מיליון אירו, ראה באור 4א'3 לדוחות הכספיים.
- ט. לפרטים בדבר רכישה של כ- 20.4 מיליון מניות ATR בהיקף של כ- 55.6 מיליון אירו, על ידי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, ראה באור 2ב'3 לדוחות הכספיים.

3.3. מדיניות חלוקת דיבידנד

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

האמור לעיל כפוף לקיומם של רווחים ראויים לחלוקה במועדים הרלוונטיים וכפוף להוראות כל דין הרלוונטיות לחלוקת הדיבידנד ולהחלטות אשר החברה רשאית לקבל, לרבות לעניין יעוד אחר לרווחיה ושינוי מדיניות זו. החברה בוחנת מעת לעת את יישום מדיניות הדיבידנד שלה בהתאם לסביבה הכלכלית בה היא פועלת.

3.4. מצב כספי**נכסים שוטפים**

יתרת הנכסים השוטפים ליום 30 ביוני 2021 הינה כ-5.9 מיליארד ש"ח לעומת כ-3.3 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הגידול ביתרת הנכסים השוטפים נובע מגידול במזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים כתוצאה מתקבולים בגין הנפקת חוב היברידי ב-CTY ו-ATR במהלך הרבעון. הגידול האמור קוזז מקיטון בסעיף נכסים מוחזקים למכירה אשר נמכרו בתקופת הדוח.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 30 ביוני 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 בעיקר את יתרת השקעות בספרי CTY, ATR, Gazit Horizons וגזית קנדה 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. יתרת הנגזרים הפיננסיים מוצגת בניכוי סכומים שנתקבלו במסגרת הסכמי CSA (Credit Support Annex) שנחתמו עם חלק מהבנקים הקובעים מנגוני התחשבות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת ההחלף בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. ליום 30 ביוני 2021 הסתכמה היתרה כאמור בכ-253 מיליון ש"ח לעומת כ-359 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים מוחזקים למכירה, המוצגים ברכוש השוטף) ליום 30 ביוני 2021 הסתכמה בכ-34.7 מיליארד ש"ח, לעומת כ-35.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הקיטון ביתרות אלו ברבעון נובע בעיקר ממכירת נדל"ן להשקעה שאינו בליבת העסקים של החברה בתמורה של כ-1.0 מיליארד ש"ח ומהשינוי בשערי חליפין (בעיקר האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח) בסך נטו של כ-0.6 מיליארד ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרכישת נכסים מניבים, פיתוח נכסים חדשים ושיפוץ נכסים קיימים בעלות כוללת של כ-0.9 מיליארד ש"ח.

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 30 ביוני 2021 הינה כ-605 מיליון ש"ח לעומת כ-602 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים כוללת בעיקר מוניטין המיוחס לנכסים בנוברגיה המוחזקים על ידי CTY בסך של כ-557 מיליון ש"ח.

התחייבויות שוטפות

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2021 הינה כ-2.0 מיליארד ש"ח לעומת כ-3.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. היתרה כוללת בעיקר אשראי מתאידיים בנקאיים ואחרים לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך בסכום של כ-1.0 מיליארד ש"ח לעומת כ-2.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.

התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 ביוני 2021 הסתכמה בכ-26.4 מיליארד ש"ח לעומת כ-24.8 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הגידול בהתחייבויות הלא שוטפות נובע מהנפקות אגרות חוב על ידי חברות הקבוצה לפעילותה השוטפת של הקבוצה.

הון המימון לבעלי מניות החברה

ההון המימון לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2021 הסתכם בכ- 5,849 מיליון ש"ח לעומת כ- 5,562 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הגידול נובע מרווח המימון לבעלי מניות החברה בסך של כ- 119 מיליון ש"ח ומגידול בסעיף קרנות הון בסך של כ- 258 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ). הגידול האמור קוזז מדיבידנד שהוכרז בסך של כ- 90 מיליון ש"ח.

ההון המימון לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 30 ביוני 2021 הסתכם בכ- 38.5 ש"ח למניה לעומת כ- 36.8 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2020, וזאת לאחר חלוקת דיבידנד של 0.60 ש"ח למניה בתקופת הדוח.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 30 ביוני 2021 הסתכמה בכ- 9.3 מיליארד ש"ח לעומת כ- 7.0 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. היתרה כוללת בעיקר את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של CTY בשיעור של כ- 50.8% מהונה של CTY את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של ATR בשיעור של כ- 25.1% מהונה של ATR, וכן אגרות חוב היברידיות ב- CTY ו-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 ומרווח המימון לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 0.1 מיליארד ש"ח. הגידול האמור קוזז מחלקם של בעלי המניות האחרים בדיבידנדים שחילקו החברות המאוחדות בסך של כ- 0.1 מיליארד ש"ח ומרכישת מניות חברות הקבוצה מהזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 0.3 מיליארד ש"ח.

3.5 תוצאות הפעילות וניתוחן
א. להלן תוצאות הפעולות -

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2020	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר				
מיליוני ש"ח					
למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה					
2,406	561	557	1,192	1,142	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
760	158	163	344	360	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,646	403	394	848	782	הכנסה תפעולית, נטו
(1,534)	(485)	(49)	(728)	(33)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(352)	(77)	(86)	(157)	(169)	הוצאות הנהלה וכלליות
18	2	16	9	16	הכנסות אחרות
(36)	(21)	(14)	(29)	(37)	הוצאות אחרות
(78)	(18)	4	(48)	7	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(336)	(196)	265	(105)	566	רווח (הפסד) תפעולי
(806)	(207)	(310)	(744)	(522)	הוצאות מימון
109	168	145	62	375	הכנסות מימון
(1,033)	(235)	100	(787)	419	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(147)	(216)	15	(158)	138	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(886)	(19)	85	(629)	281	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:					
(653)	105	(18)	(513)	119	בעלי מניות החברה
(233)	(124)	103	(116)	162	זכויות שאינן מקנות שליטה
(886)	(19)	85	(629)	281	
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
(3.91)	0.59	(0.12)	(2.83)	0.78	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
(3.92)	0.59	(0.12)	(2.84)	0.78	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

להלן דוח על הרווח הכולל -

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר				
מיליוני ש"ח					
(886)	(19)	85	(629)	281	רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד					
(74)	(5)	3	(63)	12	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד					
(1,175)	(19)	22	(1,286)	32	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(41)	(11)	4	(51)	33	רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(1,290)	(35)	29	(1,400)	77	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(2,176)	(54)	114	(2,029)	358	סה"כ רווח (הפסד) כולל
מיוחס ל:					
(1,974)	(3)	133	(1,740)	289	בעלי מניות החברה
(202)	(51)	(19)	(289)	69	זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,176)	(54)	114	(2,029)	358	

ב.

ניתוח תוצאות הפעולות לתקופת הדוח**הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות**

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח קטנו בכ- 4.6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מההגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן החברה פועלת בעקבות מגיפת הקורונה (ראה סעיף 1.2 לעיל) וממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים.

ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח קטנו בכ- 4.2% לכ- 1,142 מיליון ש"ח, לעומת כ- 1,192 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 360 מיליון ש"ח המהווים כ- 31.5% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ- 344 מיליון ש"ח המהווים כ- 28.9% 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- 7.6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהכנסה תפעולית נטו נובע בעיקר מההגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן החברה פועלת בעקבות מגיפת הקורונה (ראה סעיף 1.2 לעיל) וממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים.

ההכנסה התפעולית נטו בתקופת הדוח קטנה בכ- 7.8% לכ- 782 מיליון ש"ח (כ- 68.5% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 848 מיליון ש"ח (כ- 71.1% 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 בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום ברוטו בסך של כ- 33 מיליון ש"ח, לעומת ירידת ערך בסך של כ- 728 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 169 מיליון ש"ח (כ- 14.8% מסך ההכנסות), לעומת כ- 157 מיליון ש"ח (כ- 13.2% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד.

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

בתקופת הדוח הסתכם הסעיף ברווח של כ- 7 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד נרשם הפסד של כ- 48 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של CTY, Gazit Horizons, ATR וגזית קנדה (Gazit Tripllle).

הוצאות מימון

הוצאות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 522 מיליון ש"ח לעומת כ- 744 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך ניירות ערך סחירים ומהפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ- 166 מיליון ש"ח וכ- 208 מיליון ש"ח, בהתאמה, בתקופה המקבילה אשתקד לעומת רווח שנרשם בהכנסות מימון בתקופת הדוח. הקיטון האמור קוזז מגידול בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ- 141 מיליון ש"ח, בגין חוב הצמוד למדד המחירים לצרכן אשר עלה בשיעור של כ- 1.4% בתקופת הדוח לעומת ירידה של כ- 0.7% בתקופה המקבילה אשתקד. הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו מורחב הינה כ- 3.57% לעומת כ- 3.70% ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 375 מיליון ש"ח לעומת כ- 62 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון בתקופת הדוח כוללות בעיקר רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 135 מיליון ש"ח לעומת הפסד משערוך שנרשם בהוצאות המימון בתקופה המקבילה אשתקד, הכנסות מרווח ממימוש ושערוך ניירות ערך ומדיבידנד בסך של כ- 222 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ- 30 מיליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ- 18 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ- 25 מיליון ש"ח).

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 138 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים של כ- 158 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות מסים בתקופת הדוח כוללים בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 102 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים וכן משינוי מבני בקבוצה ומהפסדים לצרכי מס (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות מסים נדחים נטו בסך של כ- 205 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). בתקופת הדוח נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 48 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, בתקופת הדוח נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 4 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ג. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון השני של שנת 2021**הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות**

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ- 1.5% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מהשפעות מגיפת הקורונה (ראה סעיף 1.2 לעיל) וממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים. ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ- 0.7% לכ- 557 מיליון ש"ח, לעומת כ- 561 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות ברבעון הסתכמו בכ- 163 מיליון ש"ח המהוות כ- 29.3% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ- 158 מיליון ש"ח המהוות כ- 28.2% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו קטנה בכ- 3.0% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהכנסה תפעולית נטו נובע בעיקר מהשפעות מגיפת הקורונה (ראה סעיף 1.2 לעיל) וממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים. ההכנסה התפעולית נטו ברבעון קטנה בכ- 2.2% לכ- 394 מיליון ש"ח (כ- 70.7% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 403 מיליון ש"ח (כ- 71.8% מסך ההכנסות מהשכרה) ברבעון המקביל אשתקד.

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתוקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירו החברה והחברות המאוחדות שלה ברבעון בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום ברוטו בסך של כ- 49 מיליון ש"ח לעומת ירידת ערך בסך של כ- 485 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ- 86 מיליון ש"ח (כ- 15.4% מסך ההכנסות), לעומת כ- 77 מיליון ש"ח (כ- 13.2% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד.

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

ברבעון הסתכם הסעיף ברווח של כ- 4 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 ATZ, Gazit Horizons, CTY וגזית קנדה (Gazit Tripllle).

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 310 מיליון ש"ח לעומת כ- 207 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ- 98 מיליון ש"ח ברבעון לעומת הכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 145 מיליון ש"ח לעומת כ- 168 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 45 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד רווח משערוך בסך של כ- 46 מיליון ש"ח) והכנסות מרווח ממימוש ושערוך ניירות ערך ומדיבידנד בסך של כ- 83 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 100 מיליון ש"ח).

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים ברבעון הסתכמו בכ- 15 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים של כ- 216 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללים בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 23 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים וכן משינוי מבני בקבוצה ומהפסדים לצרכי מס (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות מסים נדחים נטו בסך של כ- 281 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). ברבעון נרשמו הכנסות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 8 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 67 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון המקביל אשתקד נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

3.6. נזילות ומקורות מימון

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

מקורות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, גיוסי אגרות חוב, אגרות חוב היברידיים, גיוסי הון, קווי אשראי והלוואות (לרבות הלוואות מגובות בשעבוד על נכסים) לזמן ארוך המשמשים בעיקרם לשם רכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות.

ליום 30 ביוני 2021 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות השקעות לזמן קצר בכ- 5.2 מיליארד ש"ח. בנוסף, ליום 30 ביוני 2021 לחברה ולחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ- 3.6 מיליארד ש"ח.

נכון ליום 30 ביוני 2021 לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה עומדים קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסכום של כ- 8.8 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 2.3 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה של החברה הכוללים מזומן ושוי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.9 מיליארד ש"ח).

כמו כן, ליום 30 ביוני 2021 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ- 24.6 מיליארד ש"ח (כ- 70.9% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

3.7. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת הסתכם בתקופת הדוח וברבעון בכ- 205 מיליון ש"ח וכ- 116 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 229 מיליון ש"ח וכ- 13 מיליון ש"ח, בהתאמה, בתקופות המקבילות אשתקד.

בתקופת הדוח החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב היברידיים בסכום נטו של כ- 4,058 מיליון ש"ח ובאמצעות מכירת נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ- 146 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר להשקעות בנכסים פיננסיים בסכום נטו של כ- 928 מיליון ש"ח, לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 283 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 280 מיליון ש"ח ולרכישת מניות חברות הקבוצה בסך של כ- 201 מיליון ש"ח.

ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות הנפקת אגרות חוב בסכום נטו של כ- 2,590 מיליון ש"ח ובאמצעות קבלת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 797 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר להשקעות בנכסים פיננסיים בסכום נטו של כ- 1,065 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 161 מיליון ש"ח, לרכישת נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ- 94 מיליון ש"ח ולרכישת מניות חברות הקבוצה בסך של כ- 96 מיליון ש"ח.

3.8. תוכנית רכישה

א. ביום 21 במרס 2021 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף תכנית קודמת), בהיקף של עד 450 מיליון ש"ח ע.ג., ביחס לכל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2022. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. טרם בוצעו רכישות מכוח תוכנית זאת.

ב. ביום 21 במרס 2021 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של מניות החברה, בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 במרס 2022. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, ככל שמחיר המניה בבורסה ישיקף הנחה משמעותית ביחס ל- NAV של החברה, כפי שיהיה מעת לעת. טרם בוצעו רכישות מכוח תוכנית זאת.

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

4. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

- 4.1.** האחראים בחברה לנושא דיווח וניהול סיכוני שוק הינם המנכ"ל ומשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה. הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכוני מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים, בעיקר לאירו, לדולר ארה"ב ולריאל ברזילאי. מיום 21 במרס 2021, מועד אישור הדוח השנתי של החברה לשנת 2020, לא חלו שינויים מהותיים בסיכוני השוק ובדרכי ניהולם.
- 4.2.** בתקופה שמיום 1 בינואר 2021 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, האחראים על נושא דיווח וניהול סיכוני שוק בחברה (מנכ"ל החברה ומשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה) קיימו ומקיימים דיונים שוטפים בנושא החשיפה לסיכוני שוק ובהם שינויים בשערי מטבע חוץ ובשערי הריבית. בנוסף, בתקופה האמורה, דירקטוריון החברה דן בסיכונים האמורים ובמדיניות החברה לגביהם, בישיבות בהן אושרו הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, ליום 31 במרס 2021 וליום 30 ביוני 2021 וכן בחודש יוני 2021.
- 4.3.** שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 30 ביוני 2021 תוסף הש"ח כנגד האירו בשיעור של כ-1.8% ופחת הש"ח כנגד הדולר האמריקאי, הדולר הקנדי והריאל הברזילאי בשיעור של כ-4.3%, 1.4% וכ-6.0%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 30 ביוני 2021, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 30 ביוני 2021 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, תוסף הש"ח כנגד האירו, הדולר האמריקאי, הדולר הקנדי והריאל הברזילאי בשיעור של כ-2.3%, כ-1.4%, כ-2.6% וכ-6.7%, בהתאמה. בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילות בישראל). מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 30 ביוני 2021 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-1.4%. בנוסף, החל מיום 30 ביוני 2021 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה בשיעור של כ-0.5%.
- 4.4.** 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. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין. לפרטים בדבר היקף החשיפה של החברה בעבור כל מטבע פעילות (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח וריאל ברזילאי) אשר בגינה בוצעו עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות ונלקחו הלוואות במטבעות השונים, ובדבר היקף החשיפה שנתר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום 30 ביוני 2021, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

5. היבטי ממשל תאגידי

תרומות

החברה רואה עצמה מחויבת לדאוג ולסייע לקהילות בהן היא פועלת בהתאם למדיניות ההשקעה החברתית שאושרה על ידי הנהלת החברה. בתקופת הדוח תרמה הקבוצה למגוון פעילויות בתחומי החינוך, התרבות, הרווחה והבריאות במדינות בהן החברה פועלת.

א. מרבית ההשקעה החברתית של הקבוצה בתקופת הדוח הופנתה לתחום החינוך לטובת מיזם "לדרום" אותו ייסדה החברה לפני שמונה שנים. במסגרת המיזם מסייעת החברה למערכות החינוך ביישובי הפריפריה בנגב בכלל זה תמיכה לבתי ספר יסודיים ותיכונים, גני ילדים ומרכזים לגיל הרך.

ב. תרומות לקהילה – הקבוצה תומכת במגוון ארגונים חברתיים בתחומי הרווחה, הבריאות והתרבות.

סך תרומות הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 1.8 מיליון ש"ח.

6. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אירועים לאחר תאריך הדיווח

לפרטים בדבר הצעת מיזוג שהציעה החברה (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) לדירקטוריון ATR לרכישת מניות המיעוט ב-ATR, ראה באור 5ד' לדוחות הכספיים.

7. פרטים אודות התחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. **בטוחות לאגרות החוב (סדרה טו')**

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות בקשר לנכסי מקרקעין, כמפורט בסעיף 4.6 על פי דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוקטובר, 2020 (מס' אסמכתא 106162-01-2020) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ערכם של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 31 בדצמבר 2020 הינו כ- 436 מיליון ש"ח. לא חל שינוי מהותי בשוויים של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 30 ביוני 2021 לעומת שויים ליום 31 בדצמבר 2020.

לפרטים נוספים אודות הנכסים המשועבדים האמורים, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו פרק עדכון תיאור עסקי החברה. שטרי הנאמנות מכוחם הונפקו אגרות החוב שבמחזור, אינם מטילים על החברה מגבלות על יצירת שעבודים נוספים על נכסי החברה או בקשר לסמכות החברה להנפיק תעודות התחייבות נוספות למעט התחייבות לשעבוד שוטף שלילי במסגרת שטר נאמנות אגרות חוב (סדרות יג' ו- יד').

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

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

בעקבות הצעת חברה בת בבעלותה המלאה של החברה לרכישת מניות המיעוט ב-ATR, כמתואר בבאור 5ד' לדוחות הכספיים, והאפשרות לעלייה במינוף, ביום 8 באוגוסט 2021, הכניסה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות.

ד. ביום 27 ביולי 2021, אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa3.il', עם אופק דירוג שלילי, וכן אישרה את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa2.il' עם אופק דירוג שלילי.

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

ליום 30 ביוני 2021	התניות פיננסיות	יחס פיננסי
1,794	יא' - גבוה מ-500, במשך 4 רבעונים רצופים יב' - גבוה מ-650, במשך 3 רבעונים רצופים יג' - גבוה מ-800, במשך 3 רבעונים רצופים יד', טו' - גבוה מ-850, במשך 3 רבעונים רצופים	הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מיליוני דולר)
1,794	יג', יד', טו' - גבוה מ-400	הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) במשך רבעון אחד (מיליוני דולר)
152.5%	יא' ו-יב' נמוך מ-80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ-75%	יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד
'ilAa3'/ilAA-	יא', יב' ו-יג' - "ilBaa3'/ilBBB-	בצירוף דירוג מינימאלי של אגרות החוב
51.9%	יד', טו' - נמוך מ-75%	יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד
'ilAa3'/ilAA-	יד', טו' - "ilBaa3'/ilBBB-	דירוג מינימאלי של אגרות החוב

נכון ליום 30 ביוני 2021 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

17 באוגוסט, 2021

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון

חיים כצמן - סגן יו"ר הדירקטוריון
ומנכ"ל

¹ 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 30 ביוני 2021

להלן פרטים בדבר היקף החשיפה של החברה לכל מטבע אליו היא חשופה (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח והריאל הברזילאי) אשר בגינו בוצעו עסקאות החלף מטבע, ובדבר היקף החשיפה שנותר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום 30 ביוני 2021. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת ההתחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים¹) ואת שיעור מסך נכסי החברה ומסך התחייבויותיה, בהתאמה, על בסיס איחוד יחסי², ואת סך ההתאמות הפיננסיות שמבצעת החברה באמצעות עסקאות החלף מטבע, במטרה שהרכב ההון העצמי יתאים, ככל האפשר, להרכב מצבת הנכסים (בהיבט המטבעי). כפי שעולה מהטבלה, ההתאמה בין מטבע הנכסים למטבע ההתחייבויות אינה מלאה, והחשיפה בכל מטבע מתבטאת בפערים, כמופיע בטבלה.

הנתונים מוצגים במיליונים	ש"ח	דולר ארה"ב	אירו	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	4,343	824	4,243	146	5,017	-
מצבת נכסים בש"ח	4,343	2,686	16,442	384	3,269	27,124
% מסך הנכסים	16	10	61	1	12	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	9,516	414	2,317	75	655	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	(5,393)	50	786	60	2,208	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	4,123	464	3,103	135	2,863	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף	4,123	1,513	12,024	355	1,866	19,881
% ההתחייבויות	21	8	60	2	9	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	220	360	1,140	11	2,154	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ³	220	1,173	4,418	29	1,403	7,243
% מסך ההון העצמי	3	16	61	-	20	100

1. על פי שיעור חליפין ליום 30 ביוני 2021.
2. הצגת מאזן החברה באיחוד יחסי אינה מבוצעת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אלא בהתאם לשיעורי ההחזקה של החברה בכל אחת מהחברות המוחזקות באותו המועד.
3. מייצג את ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול מסים נדחים בגין שיעור נדל"ן להשקעה.

עדכון תיאור עסקי החברה של גזית-גלוב בע"מ (להלן: "החברה") לדוח התקופתי לשנת 2020

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (להלן: "הדוח התקופתי"), בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי.

עדכון לסעיף 1- פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- א. לפרטים בדבר השפעת מגיפת הקורונה על פעילות החברה, ראה סעיף 1.2 לדוחות הדירקטוריון.
- ב. בחודש אפריל 2021 הושלם המיזוג בין החברה לבין ג'י ישראל.

עדכון לסעיף 2 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות

החל מיום 1 בינואר 2021 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה הנפיקה החברה 415,937 מניות לנושאי משרה בחברה, לעובדי החברה ולעובדי חברות בנות בבעלותה המלאה, כתוצאה מהבשלת ניירות ערך המירים שהוקצו להם כחלק מתנאי העסקתם.

עדכון לסעיף 3 – חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

- א. ביום 12 באפריל 2021 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ- 45 מיליון ש"ח (0.30 ש"ח למניה).
- ב. ביום 15 ביוני 2021 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ- 45 מיליון ש"ח (0.30 ש"ח למניה).
- ג. לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז על ידי החברה לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 5א' בדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 6 – רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בצפון אירופה

- א. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי CTY, בהיקף של כ- 350 מיליון אירו, ראה באור 3א' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר גיוס חוב היברידי, על ידי CTY, בהיקף של כ- 350 מיליון אירו, ראה באור 3א' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב, על ידי CTY, בהיקף של כ- 95 מיליון אירו, ראה באור 4א' לדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 7 – רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים במרכז ומזרח אירופה

- א. לפרטים בדבר הגשת הצעת מיזוג לדירקטוריון אטריום לרכישת מניות המיעוט באטריום, ראה באור 5ד' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי ATR, בהיקף של כ- 300 מיליון אירו, ראה באור 3א' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר גיוס חוב היברידי, על ידי ATR, בהיקף של כ- 350 מיליון אירו, ראה באור 3א' לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב, על ידי ATR, בהיקף של כ- 78 מיליון אירו, ראה באור 2א' לדוחות הכספיים.
- ה. לפרטים בדבר רכישת מניות ATR על ידי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהיקף של כ- 219 מיליון ש"ח, ראה באור 2ב' לדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 9- גזית ברזיל

בחודש פברואר 2021 הגישה Gazit Malls FII1 ("המנפיקה"), שהנה קרן להשקעות בנדלן (FII – Fundo De Investimento Imobiliario) בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה (בעקיפין) ואשר התאגדה בברזיל, לרשות ניירות הערך בברזיל טיוטת תשקיף פומבית לרישום ראשוני למסחר (IPO) של יחידות ההשתתפות שלה ('Quotas') בבורסה לניירות ערך בסאו פאולו, ברזיל ('BOVESPA'), בדרך של הצעת מכר של 49% - 25% מאחזקות החברה במנפיקה (בעקיפין) ("הצעת המכר"), כמפורט בבאור 3'ב'3 לדוחות הכספיים. הצעת המכר כפופה, בין היתר, לקבלת אישורים רגולטוריים, לרבות היתר רשות ניירות ערך בברזיל ומצב השוק בברזיל באותה העת, והחברה מעריכה כי היא תושלם בחילת הרבעון הרביעי של שנת 2021.

כמו כן, בחודש מאי 2021 השלימה המנפיקה גיוס חוב בברזיל בהיקף של 650 מיליון ריאל ברזילאי, כמפורט בבאור 3'א'7 לדוחות הכספיים.

אין כל וודאות כי הצעת המכר תושלם במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021 או בכל מועד אחר. הערכות החברה באשר למועד השלמת הצעת המכר ומידת השלמתה מהוות מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלה מבוססות על הנחות של החברה נכון למועד זה, והן אינן וודאיות, עלולות שלא להתממש ואינן בשליטת החברה, בין היתר, בשל השינויים בתנאי שוק ההון העולמי ו/או בברזיל, במצב התחלואה עקב מגיפת הקורונה והשפעותיה, ובהתקיימות התנאים להצעת המכר (כדוגמת קבלת היתרים רגולטוריים).

גילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד בהתאם לפרק ו' להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

G סביון

לשנת 2020	רבעון ראשון 2021	רבעון שני 2021	
74,100	77,844	74,293	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
46,000	46,000	63,238	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
120,100	123,845	137,531	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,055	859	1,952	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(3,206)	165	193	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
98.5%	94.1%	94.2%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.5%	4.4%	5.3%	שיעור תשואה בפועל (%)
125	125	126	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
104	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש בש"ח)

G רוטשילד (חלק החברה, 51%)

לשנת 2020	רבעון ראשון 2021	רבעון שני 2021	
111,346	111,572	113,532	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
2,854	2,854	2,854	שווי הנכס זכויות בניה (אלפי ש"ח)
114,200	114,426	116,386	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
3,651	777	1,585	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(13,230)	112	497	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
97.5%	97.6%	96.6%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
3.3%	2.8%	2.8%	שיעור תשואה בפועל (%)
74	74	70	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
106	-	97	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש בש"ח) 1גחליכנ 1

G סוכב הצפון

לשנת 2020	רבעון ראשון 2021	רבעון שני 2021	
103,200	103,216	103,618	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
3,197	933	2,095	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(4,562)	(71)	296	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
91.6%	91.6%	91.6%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
3.1%	3.6%	4.0%	שיעור תשואה בפועל (%)
237	206	206	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
267	-	284	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש בש"ח)

G מרכז חורב (חלק החברה, 50%)

לשנת 2020	רבעון ראשון 2021	רבעון שני 2021	
86,500	86,251	86,639	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
12,750	12,750	12,750	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
99,250	99,001	99,389	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,625	1,152	3,080	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(2,420)	(269)	94	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
94.5%	95.7%	95.0%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.4%	5.3%	7.1%	שיעור תשואה בפועל (%)
99	115	114	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
112	-	69	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש בש"ח)



פרק ב'



דוחות כספיים מאוחדים

גזית-גלוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2021

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

38	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
39	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
41	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
42	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
43	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
48	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
51	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של גזית-גלוב בע"מ והחברות המאחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-30% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2021 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-30% וכ-30% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי התמציתי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
17 באוגוסט, 2021

ליום 31 בדצמבר 2020 מבוקר	ליום 30 ביוני	
	2020	2021
	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	
742	2,334	3,341
147	376	45
693	632	1,803
37	94	7
206	301	220
308	301	443
7	3	9
2,140	4,041	5,868
1,170	709	2
3,310	4,750	5,870
1,440	1,455	1,529
230	122	217
145	236	149
359	281	253
31,828	31,974	31,783
2,239	2,207	2,915
172	180	166
602	582	605
66	63	73
37,081	37,100	37,690
40,391	41,850	43,560

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות והלוואות לזמן קצר
נכסים פיננסיים
נגזרים פיננסיים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
מסים שוטפים לקבל

נכסים מוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
נכסים פיננסיים
נגזרים פיננסיים
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בפיתוח
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים, נטו
מסים נדחים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	
1,366	1,668	416
622	1,472	586
89	49	79
131	63	131
752	825	774
73	154	57
3,033	4,231	2,043
24	24	-
3,057	4,255	2,043
16,734	16,035	18,315
5,680	6,020	5,797
165	108	131
404	420	398
1,772	1,637	1,744
24,755	24,220	26,385
204	237	204
4,063	4,659	4,076
4,761	5,012	4,790
(4,307)	(4,216)	(4,179)
842	780	959
(1)	(286)	(1)
5,562	6,186	5,849
7,017	7,189	9,283
12,579	13,375	15,132
40,391	41,850	43,560

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
 חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
 נגזרים פיננסיים
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 מסים שוטפים לשלם

התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
 התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים
 נגזרים פיננסיים
 התחייבויות אחרות
 מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות
 פרמיה על מניות
 יתרת רווח
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
 קרנות אחרות
 מניות אוצר

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

17 באוגוסט, 2021			
עדי ימיני משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספיים	חיים כצמן מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון	אהוד ארנון יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מיליוני ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
2,406	561	557	1,192	1,142	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
760	158	163	344	360	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,646	403	394	848	782	הכנסה תפעולית, נטו
(1,534)	(485)	(49)	(728)	(33)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(352)	(77)	(86)	(157)	(169)	הוצאות הנהלה וכלליות
18	2	16	9	16	הכנסות אחרות
(36)	(21)	(14)	(29)	(37)	הוצאות אחרות
(78)	(18)	4	(48)	7	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(336)	(196)	265	(105)	566	רווח (הפסד) תפעולי
(806)	(207)	(310)	(744)	(522)	הוצאות מימון
109	168	145	62	375	הכנסות מימון
(1,033)	(235)	100	(787)	419	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(147)	(216)	15	(158)	138	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(886)	(19)	85	(629)	281	רווח נקי (הפסד)
(653)	105	(18)	(513)	119	מיוחס ל:
(233)	(124)	103	(116)	162	בעלי מניות החברה
					זכויות שאינן מקנות שליטה
(886)	(19)	85	(629)	281	
(3.91)	0.59	(0.12)	(2.83)	0.78	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
(3.92)	0.59	(0.12)	(2.84)	0.78	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
					סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח				

(886) (19) 85 (629) 281

רווח נקי (הפסד)

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד

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

(74) (5) 3 (63) 12

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

(1,175) (19) 22 (1,286) 32

(41) (11) 4 (51) 33

(1,290) (35) 29 (1,400) 77

(2,176) (54) 114 (2,029) 358

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מיוחס ל:

(1,974) (3) 133 (1,740) 289

(202) (51) (19) (289) 69

בעלי מניות החברה (1)
זכויות שאינן מקנות שליטה

(2,176) (54) 114 (2,029) 358

(1) הרכב ההפסד הכולל המיוחס לבעלי
מניות החברה:

(653) 105 (18) (513) 119

(1,223) (93) 147 (1,133) 135

(32) (8) 2 (40) 26

(66) (7) 2 (54) 9

(1,974) (3) 133 (1,740) 289

רווח נקי (הפסד)

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך
רווח כולל אחר

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
204	4,063	4,761	(4,307)	842	(1)	5,562	7,017	12,579
-	-	119	-	-	-	119	162	281
-	-	-	135	35	-	170	(93)	77
-	-	119	135	35	-	289	69	358
(* -)	13	-	-	(13)	-	(* -)	-	(* -)
-	-	-	-	6	-	6	4	10
-	-	-	-	-	-	-	2,682	2,682
-	-	-	-	-	-	-	(62)	(62)
-	-	(90)	-	-	-	(90)	-	(90)
-	-	-	(7)	89	-	82	(283)	(201)
-	-	-	-	-	-	-	(144)	(144)
204	4,076	4,790	(4,179)	959	(1)	5,849	9,283	15,132

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)

רווח נקי

רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה עלות תשלום מבוסס מניות

הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם (**)

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2021

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.
 (** בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2021 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.6 ש"ח למניה (סך כולל של כ-90 מיליון ש"ח), מתוכם כ-45 מיליון ש"ח (0.3 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 12 באפריל, 2021 וכ-45 מיליון ש"ח (0.3 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 15 ביוני, 2021.
 הבאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
237	4,656	5,740	(3,077)	635	-	8,191	8,135	16,326
-	-	(513)	-	-	-	(513)	(116)	(629)
-	-	-	(1,133)	(94)	-	(1,227)	(173)	(1,400)
-	-	(513)	(1,133)	(94)	-	(1,740)	(289)	(2,029)
(* -)	3	-	-	(3)	-	(* -)	-	(* -)
-	-	-	-	-	(286)	(286)	-	(286)
-	-	-	-	3	-	3	3	6
-	-	-	-	-	-	-	(16)	(16)
-	-	(62)	-	62	-	-	-	-
-	-	(153)	-	-	-	(153)	-	(153)
-	-	-	(6)	177	-	171	(468)	(297)
-	-	-	-	-	-	-	(176)	(176)
237	4,659	5,012	(4,216)	780	(286)	6,186	7,189	13,375

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 (מבוקר)

הפסד

הפסד כולל אחר

סה"כ הפסד כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה

לזכויות שאינן מקנות שליטה

מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים

דיבידנד ששולם

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה

בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2020

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר מיליוני ש"ח									
12,542	6,812	5,730	(1)	937	(4,329)	4,853	4,066	204	יתרה ליום 1 אפריל, 2021
85	103	(18)	-	-	-	(18)	-	-	רווח נקי (הפסד)
29	(122)	151	-	4	147	-	-	-	רווח כולל אחר
114	(19)	133	-	4	147	(18)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(*)	-	(*)	-	(10)	-	-	10	(*)	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
5	2	3	-	3	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
2,682	2,682	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה
(45)	-	(45)	-	-	-	(45)	-	-	דיבידנד ששולם (**)
(96)	(124)	28	-	25	3	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
(70)	(70)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
15,132	9,283	5,849	(1)	959	(4,179)	4,790	4,076	204	יתרה ליום 30 ביוני, 2021

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.
 (**) ביום 26 במאי, 2021 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.3 ש"ח למניה אשר שולם ביום 15 ביוני 2021.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ		יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
					בלתי מבוקר	מיליוני ש"ח				
14,051	7,716	6,335	(77)	656	(4,120)		4,982	4,657	237	יתרה ליום 1 אפריל, 2020
(19)	(124)	105	-	-	-		105	-	-	רווח נקי (הפסד)
(35)	73	(108)	-	(15)	(93)		-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
(54)	(51)	(3)	-	(15)	(93)		105	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(* -)	-	(* -)	-	(2)	-		-	2	(* -)	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
(209)	-	(209)	(209)	-	-		-	-	-	רכישת מניות באוצר
3	1	2	-	2	-		-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(75)	-	(75)	-	-	-		(75)	-	-	דיבידנד ששולם
(260)	(396)	136	-	139	(3)		-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
(81)	(81)	-	-	-	-		-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
13,375	7,189	6,186	(286)	780	(4,216)		5,012	4,659	237	יתרה ליום 30 ביוני, 2020

(* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 (מבוקר)

הפסד

הפסד כולל אחר

סה"כ הפסד כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

ביטול מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה

מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מיליוני ש"ח			
(886)	(19)	85	(629)	281
697	39	165	682	147
78	18	(4)	48	(7)
1,534	485	49	728	33
28	4	7	14	14
(147)	(216)	15	(158)	138
(6)	(2)	6	(7)	28
(1)	-	-	-	(1)
15	3	5	6	10
2,198	331	243	1,313	362
(194)	(95)	11	(171)	(72)
28	(23)	(75)	(10)	(26)
(166)	(118)	(64)	(181)	(98)
1,146	194	264	503	545
(821)	(230)	(152)	(344)	(314)
32	43	22	51	26
66	9	11	37	24
(45)	(3)	(35)	(18)	(82)
19	-	6	-	6
(749)	(181)	(148)	(274)	(340)
397	13	116	229	205

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי (הפסד)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
פחת והפחתות
מסים על הכנסה (הטבת מס)
הפסד (רווח) הון, נטו
שינוי בהתחייבות לתביעות תלויות, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ונתוני שירותים ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:
ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
דיבידנד שהתקבל
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מיליוני ש"ח			
302	256	-	302	-
(42)	(15)	(7)	(41)	(7)
(1,134)	(247)	(579)	(514)	(854)
(15)	-	(7)	(4)	(9)
492	-	485	263	1,000
-	-	-	2	-
(112)	-	-	-	-
31	-	-	1	-
9	(341)	-	(337)	-
(1,279)	(332)	(1,428)	(985)	(1,706)
1,471	244	363	988	778
(277)	(435)	(1,173)	(325)	(798)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

תמורה ממכירת חברה מוחזקת
 השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
 רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
 השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
 תמורה ממכירת רכוש קבוע
 מתן הלוואות לזמן ארוך
 פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
 השקעות לזמן קצר, נטו
 השקעות בנכסים פיננסיים
 תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות, בניכוי מס ששולם

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

מימוש כתבי אופציה למניות החברה
 רכישת מניות באוצר
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה
 בחברה בת, נטו
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
 דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 פרעון הלוואות לזמן ארוך
 קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
 קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
 פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
 הנפקת אגרות חוב
 הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה
 ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן
 מקנות שליטה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2020	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

					(א)	פעולות מהותיות שלא במזומן
						מכירת נכס פיננסי כנגד חייבים
31	-	-	-	-		דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
45	-	-	-	-		הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים
90	-	-	-	-		דיבידנד לשלם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	36	-	36	-		מכירת נדל"ן להשקעה בפיתוח כנגד חייבים
-	-	48	-	48		
					(ב)	מידע נוסף
357	2	-	357	-		מסים ששולמו ונכללו במסגרת פעילויות השקעה ומימון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2021 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח) ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן ביחד - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 21 במרס, 2021 (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה:

בהמשך לבאור 1.ב. לדוחות הכספיים השנתיים, 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. ליום 30 ביוני 2021, כל מתחמי המסחר של הקבוצה פתוחים.

בישראל, במהלך הרבעון הראשון החל מבצע חיסונים רחב היקף, אשר השפיע לחיוב באופן דרמטי על היקפי התחלואה, ובהתאם הוביל להסרת מרבית ההגבלות על התקהלות, לרבות באופן שהסגר שהוטל ברבעון האחרון של שנת 2020 הוסר באופן הדרגתי במהלך הרבעון הראשון והחל מיום 21 בפברואר 2021 מתחמי המסחר של החברה בישראל פתוחים באופן מלא, למעט בתי קולנוע (אשר נפתחו ביום 27 במאי 2021). יחד עם זאת, עם חידרתם של וריאנטים חדשים החל מחדש יולי 2021 חלה עליה משמעותית בשיעורי התחלואה והממשלה אף החזירה חלק מהנחיות הריחוק החברתי, לרבות ביחס לנכסים מסחריים.

במדינות מרכז ומזרח אירופה בהן פועלת הקבוצה הוטל סגר (למעט ברוסיה), כאשר בפולין היו מתחמי הקבוצה סגורים מאמצע מרץ ועד תחילת מאי, בצ'כיה מאמצע חודש מרס ועד 10 במאי 2021, ובסלובקיה בחודש אפריל 2021 הוסר הסגר שהוטל בדצמבר 2020. במדינות הנורדיות, אין הנחיות לסגירת המתחמים (למעט באסטוניה) אך קיימות הגבלות על התקהלות ועל שעות הפעילות של מסעדות ומקומות בילוי. בברזיל, הוטל סגר באזורי פעילות הקבוצה החל מ-6 במרס ועד 18 באפריל, אשר הוסר בהדרגה, והחל מ-9 במאי פתוחים מרכזי המסחר של הקבוצה אך קיימות הגבלות על התקהלות ועל שעות הפעילות. בארה"ב נכסי הקבוצה היו פתוחים לאורך כל תקופת הדוח ולאחריה.

סך ההסדרים בדמי שכירות עם הדיירים כתוצאה ממשא ומתן עימם, או המחוייבים בהתאם לחקיקה במדינות השונות, וכן ירידת ערך חובות שוכרים מתקופת סגר, הסתכמו בתקופת הדוח לכ- 93 מיליון ש"ח אשר מתוכם הוכרו בתקופת הדוח כ- 57 מיליון ש"ח שהקטינו את ההכנסה התפעולית נטו של החברה.

ג. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	גזית-גלוב בע"מ.
ATR	-	Atrium European Real Estate Limited, חברה מאוחדת.
CTY	-	Citycon Oyj, חברה מאוחדת.

באור 2: -

עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן:

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

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

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

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

כמו כן, התיקונים מאפשרים לשינויים הנדרשים על ידי רפורמת ה- IBOR להיעשות לייעוד הגידור ולתיעוד מבלי לגרום ליחסי הגידור להפסיק כאשר מתקיימים תנאים מסוימים. במסגרת התיקונים ניתנה גם הקלה מעשית זמנית בקשר עם יישום חשבונאות גידור 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 ייושמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2021 או לאחר מכן. התיקונים ייושמו באופן רטרואקטיבי, אולם הצגה מחדש של מספרי השוואה לא נדרשת. בשלב זה, החברה בוחנת את ההשלכות החשבונאיות, אם בכלל, של המעבר מריביות IBOR לריביות RFR על חוזי מכשירים פיננסיים שצפויים להתקיים במועד המעבר, לרבות השפעות יישום התיקונים הנ"ל.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

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 ל"א"י 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.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. גיוס ופדיון חוב בקבוצה

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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% ATR תוכל לפדות את ניירות הערך לראשונה ביום 4 באוגוסט 2026.
6. בחודש יוני 2021, הנפיקה CTY 350 מיליון אירו של אגרות חוב היברידיות (להלן: "ניירות הערך"). ניירות הערך מטופלים כהון בדוחותיה הכספיים המאוחדים של CTY הנערכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS), 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. CTY תוכל לפדות את ניירות הערך לראשונה ביום 10 בספטמבר 2026.
7. ביום 14 במאי 2021, Gazit Malls FII, קרן להשקעות בנדל"ן בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, המאוגדת בברזיל השלימה גיוס חוב בהיקף של 650 מיליון ריאל ברזילאי (כ-405 מיליון ש"ח), בדרך של הצעה פרטית למשקיעים מוסדיים. החוב צמוד למדד המחירים לצרכן הברזילאי (IPCA), נושא ריבית שנתית קבועה של 5.89% והינו בעל משך חיים ממוצע של 9.4 שנים.

ב. אירועים אחרים

1. החברה התקשרה בשנת 2014 עם CPP Investmetn Board European Holdings S.ar.l (להלן – CPPIBEH) בהסכם בעלי מניות בקשר להחזקות ב-CTY, כאשר אחד מתנאי ההסכם קובע כי ההסכם יסתיים אם CPPIBEH תחזיק פחות מ-10% מהון המניות של CTY. ביום 17 במרס 2021, הודיעה CPPIBEH כי מכרה חלק מהחזקותיה ב-CTY כך שבהתאם להוראות ההסכם, ההסכם פקע 30 ימים לאחר מכן, ביום 19 באפריל 2021.
2. בתקופת הדוח רכשה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה כ-20.4 מיליון מניות של ATR בסך של כ-55.6 מיליון אירו (כ-219 מיליון ש"ח).
- בנוסף, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של ATR, ברבעונים הראשון והשני של שנת 2021, בעלי המניות 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-9.1 מיליון מניות חלף תשלום דיבידנד במזומן, מתוכן הונפקו לחברה כ-8.4 מיליון מניות. כתוצאה מהרכישות וההנפקה, עלה שיעור החזקה החברה ב-ATR לכ-74.9% והחברה הכירה בגידול בהון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-84 מיליון ש"ח אשר נזקף לקרנות הון.
3. ביום 2 בפברואר 2021 הגישה קרן השקעות בעלותה המלאה של גזית גלוב בברזיל (Gazit Malls FII), או "המנפיקה" טיוטת תשקיף לרישום ראשוני למסחר של יחידות ההשתתפות שלה בבורסה לניירות ערך בסאו פאולו, ברזיל (BOVESPA) בדרך של הצעת מכר של 25%-49% מאחזקות החברה במנפיקה בעקיפין. עובר להצעת המכר, המנפיקה תהיה הבעלים של חמישה מרכזים מסחריים בסאו פאולו מתוך תיק הנכסים של החברה בברזיל.
4. הצעת המכר כפופה, בין היתר, לקבלת אישורים רגולטוריים, לרבות היתר רשות ניירות ערך בברזיל ומצב השוק בברזיל באותה העת.
5. ביום 20 באפריל 2021 נרשם ברשם החברות המיזוג בין החברה לבין חברה בת בבעלותה המלאה, ג'י ישראל, ובכך הושלם סופית תהליך המיזוג.

מכשירים פיננסיים - באור 4:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות בניירות ערך סחירים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי הוגן שלהם. השווי הוגן והערכים בדוחות הכספיים של יתר ההתחייבויות הפיננסיות (כולל חלויות שוטפות) המוצגות בדוח על המצב הכספי לפי עלותן המופחתת, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 30 ביוני 2020		ליום 30 ביוני 2021		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מיליוני ש"ח						
17,309	17,212	15,942	16,768	19,434	18,498	אגרות חוב
5,714	5,824	6,698	6,759	6,146	6,200	התחייבויות נושאות ריבית לבנקים ולאחרים
<u>23,023</u>	<u>23,036</u>	<u>22,640</u>	<u>23,527</u>	<u>25,580</u>	<u>24,698</u>	

ב. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים והתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 2020. בנוסף, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

אירועים לאחר תאריך הדיווח - באור 5:

א. ביום 17 באוגוסט 2021, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 30 אגרות למניה (סך כולל של כ-45 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 9 בספטמבר 2021 לבעלי המניות של החברה ביום 30 באוגוסט 2021.

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

בעקבות הצעת חברה בת בבעלותה המלאה של החברה לרכישת מניות המיעוט ב-ATR, כמתואר בסעיף ד' להלן, והאפשרות לעלייה במינוף, ביום 8 באוגוסט 2021, הכניסה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות.

ג. ביום 27 ביולי 2021, אישרה חברת הדירוג מיידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa3.il', עם אופק דירוג שלילי, וכן אישרה את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa2.il' עם אופק דירוג שלילי.

ד. ביום 2 באוגוסט 2021, הגישה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, הצעה לדירקטוריון ATR למיזוג במסגרתו תרכוש חברת הבת את כל מניות ATR שאינן בידי החברה המהוות כ-25% מהון המניות של ATR במחיר של 3.35 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ-335 מיליון אירו (כ-1,283 מיליון ש"ח) שתשולם במזומן. מחיר זה משקף פרמיה של 14.3% על מחיר מניה ATR במועד הגשת ההצעה. ההצעה אינה מחייבת ואין כל וודאות כי ייחתם הסכם מיזוג עם ATR או מה תהיה התמורה במיזוג לבעלי מניות המיעוט. בנוסף, גם אם ייחתם הסכם מיזוג אין כל וודאות באשר להשלמת המיזוג ואופן ביצועו, שכן המיזוג דורש אישור של בעלי המניות ב-ATR בהתאם לחוק החברות באי Jersey (בו רשומה ATR) ולבעלי המניות ולנושי ATR זכות להגיש התנגדות למיזוג לבית המשפט שם.

באור 6: - מגזרי פעילות

החברה מדווחת על חמישה מגזרים ברי דיווח בהתאם לגישת ההנהלה ב- IFRS 8.

מאוחד	התאמות למאוחד	חברות בנות בבעלות מלאה				חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		מאזן אירופה	מאזן אירופה
		מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה		
בלתי מבוקר									
מיליוני ש"ח									
1,142	(42)	14	43	62	118	356	591	הכנסות המגזר	
782	(30)	9	28	49	74	247	405	הכנסות תפעוליות, נטו	
566	(80)	(1)	18	43	49	201	336	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי	
(147)								הוצאות מימון, נטו	
419								רווח לפני מסים על ההכנסה	

לתקופה של 6 חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021

מאוחד	התאמות למאוחד	חברות בנות בבעלות מלאה				חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		מאזן אירופה	מאזן אירופה
		מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה		
בלתי מבוקר									
מיליוני ש"ח									
1,192	(65)	24	49	77	114	398	595	הכנסות המגזר	
848	(43)	16	31	68	86	277	413	הכנסות תפעוליות, נטו	
(105)	(879)	14	20	62	74	233	371	רווח תפעולי מגזרי	
(682)								הוצאות מימון, נטו	
(787)								הפסד לפני מסים על ההכנסה	

לתקופה של 6 חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

חברות בנות בבעלות מלאה							חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן	
מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
557	(9)	1	20	33	56	177	279	
394	(12)	1	14	26	45	120	200	
265	(67)	(9)	8	22	36	97	178	
(165)								
100								

לתקופה של 3 חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021

הכנסות המגזר
הכנסות תפעוליות, נטו
רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה

חברות בנות בבעלות מלאה							חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן	
מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
561	(31)	11	23	26	53	192	287	
403	(21)	7	15	21	42	137	202	
(196)	(568)	6	12	21	36	117	180	
(39)								
(235)								

לתקופה של 3 חודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2020

הכנסות המגזר
הכנסות תפעוליות, נטו
רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
הוצאות מימון, נטו
הפסד לפני מסים על ההכנסה

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

מאוחד	התאמות למאוחד	חברות בנות בבעלות מלאה				חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן	
		מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה
מבוקר							
מיליוני ש"ח							
2,406	(131)	49	94	139	232	805	1,218
1,646	(83)	34	61	105	147	545	837
(336)	(1,795)	29	16	94	123	452	745
<u>(697)</u>							
<u>(1,033)</u>							

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר, 2020

הכנסות המגזר

הכנסות תפעוליות, נטו

רווח (הפסד) תפעולי מגזרי

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

נכסי המגזר

מאוחד	התאמות למאוחד	חברות בנות בבעלות מלאה				חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן	
		מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה
בלתי מבוקר							
מיליוני ש"ח							
43,560	4,380	455	2,408	2,706	3,633	11,355	18,623
41,850	3,599	740	1,800	2,577	3,822	11,237	18,075
40,391	1,722	742	1,851	2,629	3,812	10,790	18,845

30 ביוני, 2021

30 ביוני, 2020

31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)



קבוצת
גזית גלוב

פרק ג'



דוחות כספיים נפרדים

גזית גלוב בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2021

תוכן העניינים

עמוד

60	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
62	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
64	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
65	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
66	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
68	נתונים נוספים למידע כספי נפרד

לכבוד

בעלי המניות של חברת גזית גלוב בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של גזית-גלוב בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2021 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הנפרד לתקופת הביניים מתוך המידע הכספי הביניים הנפרד של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ-4,384 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2021 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-22 מיליון וכ-23 מיליון ש"ח לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד לתקופת הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שהדוח שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

17 באוגוסט, 2021

גזית - גלוב בע"מ

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2021 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה, המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים השנתיים.

חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים השנתיים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

31 ליום בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	

נכסים

נכסים שוטפים

305	467	622	מזומנים ושווי מזומנים
90	346	15	פקדונות והלוואות לזמן קצר
277	109	17	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מאוחדות
266	187	181	נכסים פיננסיים
36	93	1	נגזרים פיננסיים
7	12	70	חייבים ויתרות חובה
-	-	62	לקוחות והכנסות לקבל
-	-	2	מסים שוטפים לקבל
981	1,214	970	
-	-	2	נכסים מוחזקים למכירה
981	1,214	972	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

311	226	199	נגזרים פיננסיים
80	74	3,409	נדל"ן להשקעה
-	-	43	נדל"ן להשקעה בפיתוח
23	25	49	השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
3,614	4,022	2,374	הלוואות לחברות מאוחדות
14,181	14,383	13,899	השקעות בחברות מאוחדות
2	3	41	רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו
-	182	-	מסים נדחים
18,211	18,915	20,014	סה"כ נכסים לא שוטפים
19,192	20,129	20,986	סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 ביוני	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

208	250	167	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
368	630	225	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
30	83	28	הלוואות זמן קצר מחברות מאוחדות
55	40	75	נגזרים פיננסיים
2	2	21	ספקים ונותני שירותים
68	72	151	זכאים ויתרות זכות
19	93	19	מסים שוטפים לשלם
45	-	-	דיבידנד שהוכרז
795	1,170	686	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

2,050	2,263	3,551	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,670	3,619	3,749	הלוואות מחברות קשורות
7,085	6,847	6,986	אגרות חוב
-	12	4	התחייבויות אחרות
30	32	161	מסים נדחים
12,835	12,773	14,451	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

204	237	204	הון מניות
4,063	4,659	4,076	פרמיה על מניות
(3,466)	(3,722)	(3,221)	קרנות הון
4,761	5,012	4,790	יתרת רווח
5,562	6,186	5,849	סה"כ הון
19,192	20,129	20,986	סה"כ התחייבויות והון

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

			17 באוגוסט, 2021
עדי ימיני	חיים כצמן	אהוד ארנון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון	

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מיליוני ש"ח				
2	1	56	1	116	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
(1)	-	(11)	-	(44)	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1	1	45	1	72	הכנסה תפעולית, נטו
(9)	(1)	17	(4)	23	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(44)	(10)	(17)	(19)	(34)	הוצאות הנהלה וכלליות
(17)	(17)	12	(17)	12	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
3	-	-	1	1	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
(325)	10	41	(203)	206	רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו
(391)	(17)	98	(241)	280	רווח (הפסד) תפעולי
(345)	(98)	(184)	(448)	(280)	הוצאות מימון
40	50	69	9	176	הכנסות מימון
(22)	(13)	(20)	(19)	(39)	הוצאות מימון מחברות מאוחדות, נטו
(718)	(78)	(37)	(699)	137	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(65)	(183)	(19)	(186)	18	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(653)	105	(18)	(513)	119	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מיליוני ש"ח				
	(653)	105	(18)	(513)	119
					רווח נקי (הפסד) מיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח והפסד:</u>
	(8)	45	18	30	(160)
					רווח (הפסד) מהפרשי תרגום מטבע חוץ
	(8)	45	18	30	(160)
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
	(1,313)	(153)	133	(1,257)	330
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות (לאחר השפעת מס)
	(1,321)	(108)	151	(1,227)	170
					סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
	(1,974)	(3)	133	(1,740)	289
					סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 מבוקר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
	בלתי מבוקר			
	מיליוני ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

(653)	105	(18)	(513)	119
-------	-----	------	-------	-----

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

1	*	*	*	1
327	61	135	458	143
9	1	(17)	4	(23)
325	(10)	(41)	203	(206)
5	-	3	1	6
(65)	(183)	(19)	(186)	18
602	(131)	61	480	(61)

הוצאות פחת

הוצאות מימון, נטו

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

הפסד (רווח) בגין חברות מאוחדות, נטו

עלות תשלום מבוסס מניות

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

2	(51)	26	(54)	(4)
26	18	(23)	58	(10)
28	(33)	3	4	(14)

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

(529)	(112)	(148)	(167)	(265)
51	(11)	9	(86)	12
(3)	-	-	(3)	-
9	*	-	9	9
184	42	42	97	82
(288)	(81)	(97)	(150)	(162)

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מסים ששולמו

דיבידנד שהתקבל

דיבידנד שהתקבל מחברה מאוחדת

(311)	(140)	(51)	(179)	(118)
-------	-------	------	-------	-------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מיליוני ש"ח			
-	-	(* -	-	(* -
-	-	108	-	168
(88)	(12)	(22)	(78)	(35)
-	-	-	-	32
-	(346)	-	(346)	-
85	(3)	(3)	85	(16)
1,306	(267)	127	946	165
(228)	(1)	(13)	(269)	94
1,075	(629)	197	338	408
(* -	(* -	(* -	(* -	(* -
(42)	-	-	-	(41)
(633)	(209)	-	(286)	-
(293)	(153)	(91)	(228)	(136)
1,422	337	-	1,192	90
(844)	(52)	(91)	(451)	(348)
(79)	260	353	41	485
(20)	-	(5)	-	(11)
(489)	183	166	268	39
(41)	(25)	3	(31)	(12)
234	(611)	315	396	317
71	1,078	307	71	305
305	467	622	467	622
45	-	-	-	-
90	-	-	-	-
-	-	48	-	48

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
 השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
 רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
 מיזוג ג'י ישראל לתוך החברה (ראה ביאור ב2 להלן)
 השקעות לזמן קצר, נטו
 מימוש השקעות (השקעות) בחברות מאוחדות, נטו
 קבלת (מתן) הלוואות לחברות מאוחדות, נטו
 תמורה ממכירת (השקעה) בנכסים פיננסיים, נטו
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
 מימוש כתבי אופציה למניות
 קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות בנקאיים, נטו
 רכישת מניות באוצר
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
 הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
 פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
 משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
 פרעון הלוואות לזמן ארוך
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
הפרשי תרגום בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה פעילות מהותית שלא במזומן של החברה
 דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
 קבלת דיבידנד מחברה מאוחדת כנגד פרעון הלוואות מחברה מאוחדת
 מכירת נדל"ן להשקעה בפיתוח כנגד חייבים

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

א. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2021 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 21 במרס, 2021 וגם בהקשר לדוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2021.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. לפרטים בדבר השפעות נגיף הקורונה על פעילות החברה ראה ביאור 1ב לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
2. החל מיום 1 בינואר 2021, פעילות חברת ג'י ישראל, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, מוזגה לתוך החברה, כך שהנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה ליום ה-31 במרס, 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, הינם עבור החברה הממוזגת.
ביום 20 באפריל 2021 נרשם ברשם החברות המיזוג בין החברה לבין חברה בת בבעלותה המלאה, ג'י ישראל, ובכך הושלם תהליך המיזוג מבחינה משפטית.
להלן התאמה בין יתרות הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לחברה בין היתרות ליום 31 בדצמבר 2020, כפי שפורסמו בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020, לבין היתרות ליום 1 בינואר 2021, לאחר המיזוג עם ג'י ישראל. ההתאמות כוללות ביטול יתרות בינחברתיות בין החברה לג'י ישראל שהיו קיימות למועד המיזוג:

<u>1 בינואר 2021</u>		<u>31 בדצמבר 2020</u>		
<u>לאחר המיזוג</u>	<u>התאמות</u>	<u>כפי שדווח</u>		
				נכסים
				<u>נכסים שוטפים</u>
				מזומנים ושויי מזומנים
337	32	305		פקדונות לזמן קצר
90	-	90		הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מאוחדות
66	(211)	277		נכסים פיננסיים
266	-	266		נגזרים פיננסיים
36	-	36		לקוחות והכנסות לקבל
45	45	-		חייבים ויתרות חובה
21	14	7		
861	(120)	981		נכסים מוחזקים למכירה
217	217	-		סה"כ נכסים שוטפים
1,078	97	981		
				<u>נכסים לא שוטפים</u>
311	-	311		נגזרים פיננסיים
3,293	3,213	80		נדל"ן להשקעה
102	102			נדל"ן להשקעה בפיתוח
51	28	23		השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
2,634	(980)	3,614		הלוואות לחברות מאוחדות
13,291	(890)	14,181		השקעות בחברות מאוחדות
41	39	2		רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו
19,723	1,512	18,211		סה"כ נכסים לא שוטפים
20,801	1,609	19,192		סה"כ נכסים

1 בינואר 2021		31 בדצמבר 2020		
לאחר המיזוג	התאמות מיליוני ש"ח	כפי שדווח		
התחייבויות והון				
<u>התחייבויות שוטפות</u>				
208	-	208	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	
392	24	368	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	
27	(3)	30	הלוואות זמן קצר מחברות מאוחדות	
55	-	55	נגזרים פיננסיים	
29	27	2	ספקים ונותני שירותים	
148	80	68	זכאים ויתרות זכות	
19	-	19	מסים שוטפים לשלם	
45	-	45	דיבידנד שהוכרז	
923	128	795	סה"כ התחייבויות שוטפות	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>				
3,384	1,334	2,050	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	
3,670	-	3,670	הלוואות מחברות קשורות	
7,085	-	7,085	אגרות חוב	
177	147	30	מסים נדחים	
14,316	1,481	12,835	סה"כ התחייבויות לא שוטפות	
5,562	-	5,562	הון המיוחס לבעלי מניות החברה	
20,801	1,609	19,192	סה"כ התחייבויות והון	

ג. IFRS 7 - מכשירים פיננסיים

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסויימים לרבות מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות בניירות ערך סחירים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים (כולל חלויות שוטפות) המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 30 ביוני 2020		ליום 30 ביוני 2021	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
מיליוני ש"ח					
<u>סה"כ התחייבויות:</u>					
7,452	7,432	6,509	7,455	7,639	7,169
אגרות חוב					
2,091	2,071	2,247	2,285	3,595	3,593
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים					
9,543	9,503	8,756	9,740	11,234	10,762

2. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג השווי ההוגן:

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 2020. בנוסף, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

ד. אירועים לאחר תאריך המאזן

1. ביום 2 באוגוסט 2021, הגישה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, הצעה לדירקטוריון ATR למיזוג במסגרתו תרכוש חברת הבת את כל מניות ATR שאינן בידי החברה המהוות כ-25% מהון המניות של ATR במחיר של 3.35 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ-335 מיליון אירו (כ-1,283 מיליון ש"ח) שתשלום במזומן. מחיר זה משקף פרמיה של 14.3% על מחיר מניה ATR במועד הגשת ההצעה.

ההצעה אינה מחייבת ואין כל וודאות כי ייחתם הסכם מיזוג עם ATR או מה תהיה התמורה במיזוג לבעלי מניות המיעוט. בנוסף, גם אם ייחתם הסכם מיזוג אין כל וודאות באשר להשלמת המיזוג ואופן ביצועו, שכן המיזוג דורש אישור של בעלי המניות ב-ATR בהתאם לחוק החברות באי Jersey (בו רשומה ATR) ולבעלי המניות ולנושי ATR זכות להגיש התנגדות למיזוג לבית המשפט שם.

2. ביום 27 ביולי 2021, אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa3.il', עם אופק דירוג שלילי, וכן אישרה את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa2.il' עם אופק דירוג שלילי.

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

בעקבות הצעת החברה לרכישת מניות המיעוט ב-ATR, כמתואר בסעיף 1 לעיל, והאפשרות לעלייה במינוף, ביום 8 באוגוסט 2021, הכניסה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות.

ה. דיבידנד שהוכרז

ביום 17 באוגוסט 2021, הכריזה החברה על דיבידנד בסך 30 אגורות למניה (סך כולל של כ-45 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 9 בספטמבר 2021 לבעלי המניות של החברה ביום 30 באוגוסט 2021.

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה
38ג(א) לתקנות ניירות ערך בישראל**

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של גזית - גלוב בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;
2. עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים;
3. אורן הוד, משנה למנכ"ל ומנהל התפעול;
4. רמי ווייסנברגר, סמנכ"ל וחשב;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס, 2021 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של גזית גלוב בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

17 באוגוסט, 2021

חיים כצמן, מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עדי ימיני, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של גזית-גלוב בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2021 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, 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 תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

17 באוגוסט, 2021

עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים