



## **דוח רבעוני ליום 31 במרס 2021:**

### עמוד

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
31	עדכון תיאור עסקי החברה
33	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרס 2021
51	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 במרס 2021
63	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

## גזית-גלוב בע"מ

### דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2021

דירקטוריון גזית-גלוב בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 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: 2021-01-040485) (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 שלה<sup>1</sup> (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, משרדים ומגורים בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון, מרכז ומזרח אירופה תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. בנוסף, בוחנת החברה הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משקים 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 החברה<sup>2</sup>, 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 Tripille.
- חברות ציבוריות בשליטת החברה, להן אסטרטגיה דומה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים, והחברה הינה בעלת המניות הגדולה בהן. פעילות זו מתבצעת באמצעות Citycon Oyj. (להלן: "CTY") ובאמצעות Atrium European Real Estate Limited. (להלן: "ATR").

כמו כן, פועלת החברה לגייס SPAC בארה"ב בהיקף של כ- 250 מיליון דולר להשקעה בחברות 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.

<sup>1</sup> ההתייחסות לחברות מוחזקות כוללת, אלא אם מצוין אחרת, חברות אשר מאוחדות על ידי החברה באופן מלא וחברות המוצגות בשיטת השווי המאזני.  
<sup>2</sup> בחודש יולי 2020 התקבלה החלטת מיסוי המאשרת את המיזוג של ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "ג'י ישראל"), עם ולתוך החברה (כחברה קולטת) שהיה התנאי המתלה העיקרי לביצוע המיזוג בהתאם להחלטות הדירקטוריונים של החברות האמורות בחודש דצמבר 2018, וביום 20 באפריל 2021 הושלם המיזוג של ג'י ישראל לתוך החברה.

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

1. מימוש נכסים המוחזקים בידי החברות הבנות הפרטיות ואשר אינם נכסי ליבה (non core) או שהחברה מיצתה את השבחתם, וזאת בהיקף של עד כ-1 מיליארד ש"ח עד לתום שנת 2021. במסגרת זו, נכון למועד פרסום הדוח, מכרו החברה וחברות בנות פרטיות שלה נכסים בהיקף של כ- 650 מיליון ש"ח.
2. עדכון מדיניות הדיבידנד הרבעוני למניה מ- 0.43 ש"ח למניה ל- 0.30 ש"ח למניה למשך חמישה רבעונים רצופים. עדכון מדיניות הדיבידנד, כאמור צפוי להביא לחיסכון בתשלומי הדיבידנד הצפויים בכ- 100 מיליון ש"ח עד לסוף שנת 2021.
3. השלמת מיזוג הפעילות של ג'י ישראל אל ולתוך החברה 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 ימשך ואף יחריף, וככל שתמשך מגיפת הקורונה ויימשך הקפאון בענף הנדל"ן המניב, יתכן ויחולו עיכובים במימוש נכסים נוספים.**

## 1.2. השפעת מגיפת הקורונה על פעילות הקבוצה

### כללי

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

### השפעות על פעילות הנדל"ן המניב

במהלך הרבעון חלק ממתחמי המסחר של חברות הקבוצה היו סגורים, בהתאם למצב התחלואה וקצב ההתחסנות במדינות השונות, כאשר 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.

בישראל, במהלך הרבעון 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 (הצפויים להפתח ביום 27 במאי 2021), ונכון למועד פרסום הדוח ניכרת תנועה ערה של מבקרים בדומה לתקופות שקדמו למגיפה וכן בחודשים מרץ ואפריל 2021 נרשם גידול בפדיונות שוכרים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. 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 מרץ ועד 10 במאי 2021, ובסלובקיה בחודש אפריל 2021 הוסר הסגר שהוטל בדצמבר 2020.

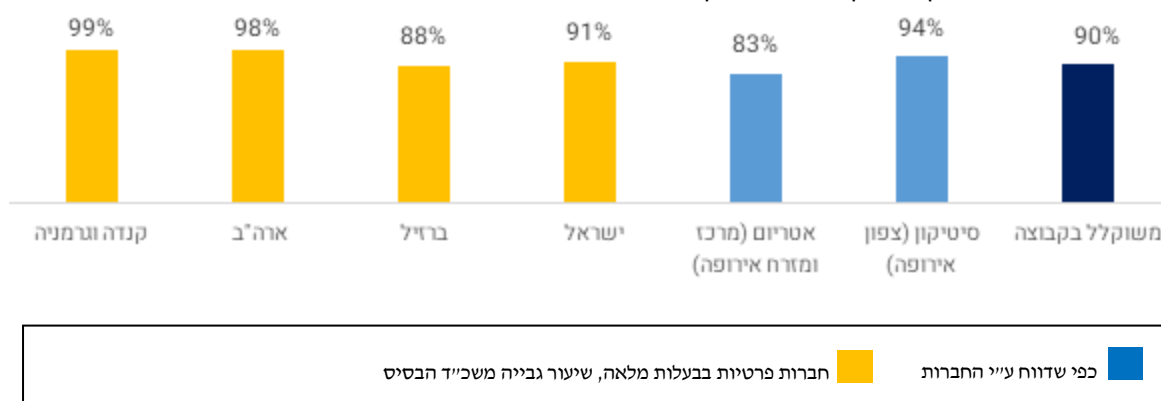
במדינות הנורדיות, אין הנחיות לסגירת המתחמים (למעט באסטוניה) אך קיימות הגבלות על התקהלות ועל שעות הפעילות של מסעדות ומקומות בילוי. בברזיל, הוטל סגר באזורי פעילות הקבוצה החל מ-6 במרס ועד 18 באפריל, אשר הוסר בהדרגה, והחל מ-9 במאי פתוחים מרכזי המסחר של הקבוצה אך קיימות הגבלות על התקהלות ועל שעות הפעילות. בארה"ב נכסי הקבוצה היו פתוחים לאורך כל הרבעון ולאחריו.

בהיבט התפעולי, במהלך 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 של כ-62% בכמות המבקרים וכ-68% בפדיונות השוכרים ביחס לרבעון המקביל אשתקד. CTY דיווחה על ירידה של כ-20% בכמות המבקרים וירידה של כ-4.7% בפדיונות השוכרים ביחס לרבעון המקביל אשתקד, אם כי ההוצאה הצרכנית הממוצעת גדלה באופן משמעותי ביחס לרבעון המקביל אשתקד. כמו כן דיווחה גזית ברזיל על ירידה של כ-32% בפדיונות השוכרים ביחס לרבעון המקביל אשתקד ואילו ג'י ישראל דיווחה על גידול של כ-14% בהיקף פדיונות השוכרים ביחס לרבעון המקביל אשתקד, כאשר לאחר הסרת הסגר בישראל בחודש פברואר פדיונות השוכרים בחודשים מרס ואפריל השנה גדלו בכ-7.2% ביחס לחודשים מרס ואפריל לשנת 2019.

במהלך הרבעון 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 ברבעון לכ-57 מיליון ש"ח אשר מתוכם הוכרו ברבעון כ-35 מיליון ש"ח שהקטינו את ההכנסה התפעולית נטו של החברה.

שיעור הגבייה המשוקלל בקבוצה ברבעון הסתכם בכ-90%:



לאור המגבלות שהוטלו בטריטוריות השונות וההסדרים מול שוכרים כאמור לעיל, במהלך הרבעון ה-NOI באיחוד יחסי קטן ב-12.1% (ובנטרול השפעות שערי חליפין קטן בכ-9.7%) לעומת הרבעון המקביל אשתקד, וה-NOI מנכסים זהים קטן בכ-18.2%.

במהלך הרבעון נחתמו 67 הסכמי שכירות חדשים לרבות מימושי אופציות בנכסים הפרטיים של החברה, בשטח להשכרה כולל של כ-16 אלף מ"ר ובשכ"ד ממוצע משוקלל העולה בכ-3.4% על שכר הדירה ששולם על אותם שטחים. בישראל נרשמה עליה של כ-3.6% בשכ"ד הממוצע לעומת שכר הדירה ששולם על אותם שטחים.

### התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

במהלך הרבעון לא נרשמו שינויים משמעותיים בשווי נכסיה המסחריים של הקבוצה.

### השפעות על המצב הכספי, התזרימי והניזלות

לפרטים אודות המצב הכספי והתזרימי של החברה ויתרות הניזלות 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 שוכרים, בדגש על רשתות המספקות שירותים וצרכים חיוניים הנרכשים אף בעיתות משבר, כמו גם שוכרים בעלי דירוג השקעה בינלאומי, וכן בהתחשב ברמת הנזילות הגבוהה של החברה ושל חברות בשליטתה, במח"מ הארוך של התחייבויותיה הפיננסיות, בעיקר התחייבויות שאינן מובטחות בשעבודים, ובמגוון מקורות המימון הזמינים העומדים לרשותה גם בתקופה זו, יש לחברה איתנות פיננסית שתאפשר לה להתמודד עם משבר כלכלי הן בטווח הקצר והן בטווח הארוך, בהם צפויה התממשות איום המשבר הכלכלי.

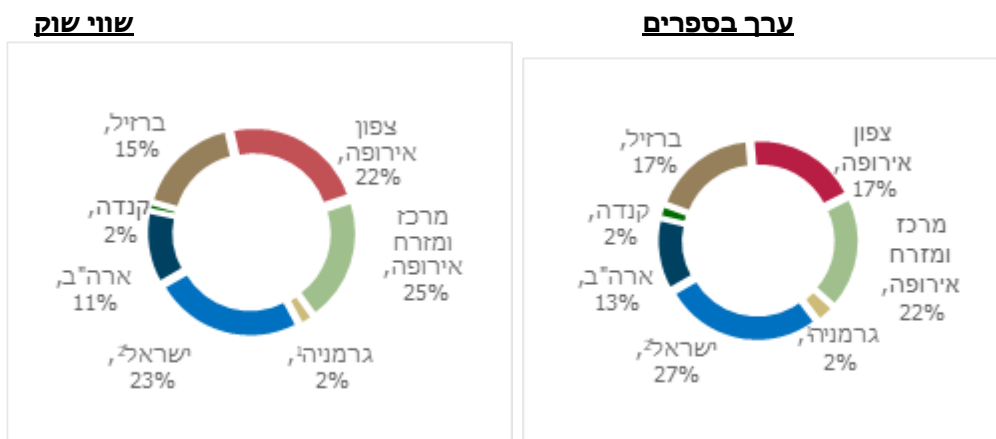
**הערכתה של החברה בדבר השפעת מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי, על עסקיה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלה מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה וחברות הקבוצה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה. ככל 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 31 במרס 2021**

ינתן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות	
16,584	1,136	-	1	37	49.2%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
9,876	780	-	-	25	72.5%	פולין, צ'כיה, סלובקיה ורוסיה	ATR
2,467	179	1	-	7	100%	ברזיל (סאו פאולו)	Brasil Gazit
3,674	164	-	-	12	100%	ישראל	גי ישראל
87	6	-	-	1	100%	בולגריה	
1,577	44	1	-	10	100%	ארה"ב	Horizons Gazit
211	18	-	-	1	100%	קנדה	גזית קנדה
360	24	-	-	1	100%	גרמניה	גזית גרמניה <sup>1</sup>
<b>34,836</b>	<b>2,351</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>94</b>			סה"כ בספרי החברה
2,171	108	-	-	8		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)	
<b>37,007</b>	<b>2,459</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>102</b>			סה"כ

מידע נוסף באשר לקבוצה, לרבות מצגות עדכניות, חבילות דיווח נוספות (Supplemental Package) הכוללות מידע באשר לנכסים, התחייבויות ועוד (מידע אשר מובהר כי אינו מהווה חלק מדו"ח זה ואף אינו כלול על דרך ההפניה), ניתן למצוא באתר האינטרנט של החברה - [www.gazitglobe.com](http://www.gazitglobe.com) ובאתרי האינטרנט של החברות המוחזקות.

**1.4. להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 31 במרס 2021:**



<sup>1</sup> הנכס בגרמניה נמכר בחודש אפריל 2021 בתמורה לערכו בספרים.

<sup>2</sup> לרבות השקעות בבולגריה באמצעות ג'י ישראל.

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

	31 בדצמבר 2020	31 במרס 2021	(מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה)
-	61.8%	61.2%	יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)
-	58.9%	58.8%	יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) <sup>1</sup>
-	5,562	5,730	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	36.8	37.9	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)
-	42.5	43.4	השווי הנכסי של החברה למניה EPRA NAV (בש"ח) <sup>2</sup>
-	37.1	34.2	EPRA NNNAV למניה (בש"ח) <sup>2</sup>

ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס			
שינוי	2020	2021	
(7.3%)	631	585	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
(12.8%)	445	388	NOI <sup>3</sup>
(11.8%)	440	388	NOI ללא שינוי בשערי החליפין
(12.1%)	298	262	NOI באיחוד יחסי <sup>4</sup>
(9.7%)	290	262	NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין
(17.2%)	0.93	0.77	תזרים מפעילות שוטפת למניה- סולו מורחב (ש"ח) <sup>5</sup>
(39.3%)	178	108	FFO כלכלי <sup>6</sup>
(26.8%)	0.97	0.71	FFO כלכלי למניה (בש"ח) <sup>6</sup>
(34.9%)	166	108	FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין
(21.1%)	0.90	0.71	FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח)
(17.7%)	184,883	152,067	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO למניה (באלפים)

-	267	275	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה <sup>7</sup>
-	263	515	מימוש נדל"ן להשקעה <sup>7</sup>
-	(243)	16	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
-	(618)	137	רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה
-	(3.36)	0.90	רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)
-	262	89	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

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

<sup>2</sup> ראה סעיף 2.5 להלן.

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

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

<sup>5</sup> ראה סעיף 2.2 להלן.

<sup>6</sup> ה- FFO הכלכלי מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה- EPRA. לחישוב ה- FFO הכלכלי, ראה סעיף 2.3 להלן. הירידה ב- FFO הכלכלי וה- FFO הכלכלי למניה נובעת מהמגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן הקבוצה פועלת בעקבות התפרצות מגיפת הקורונה.

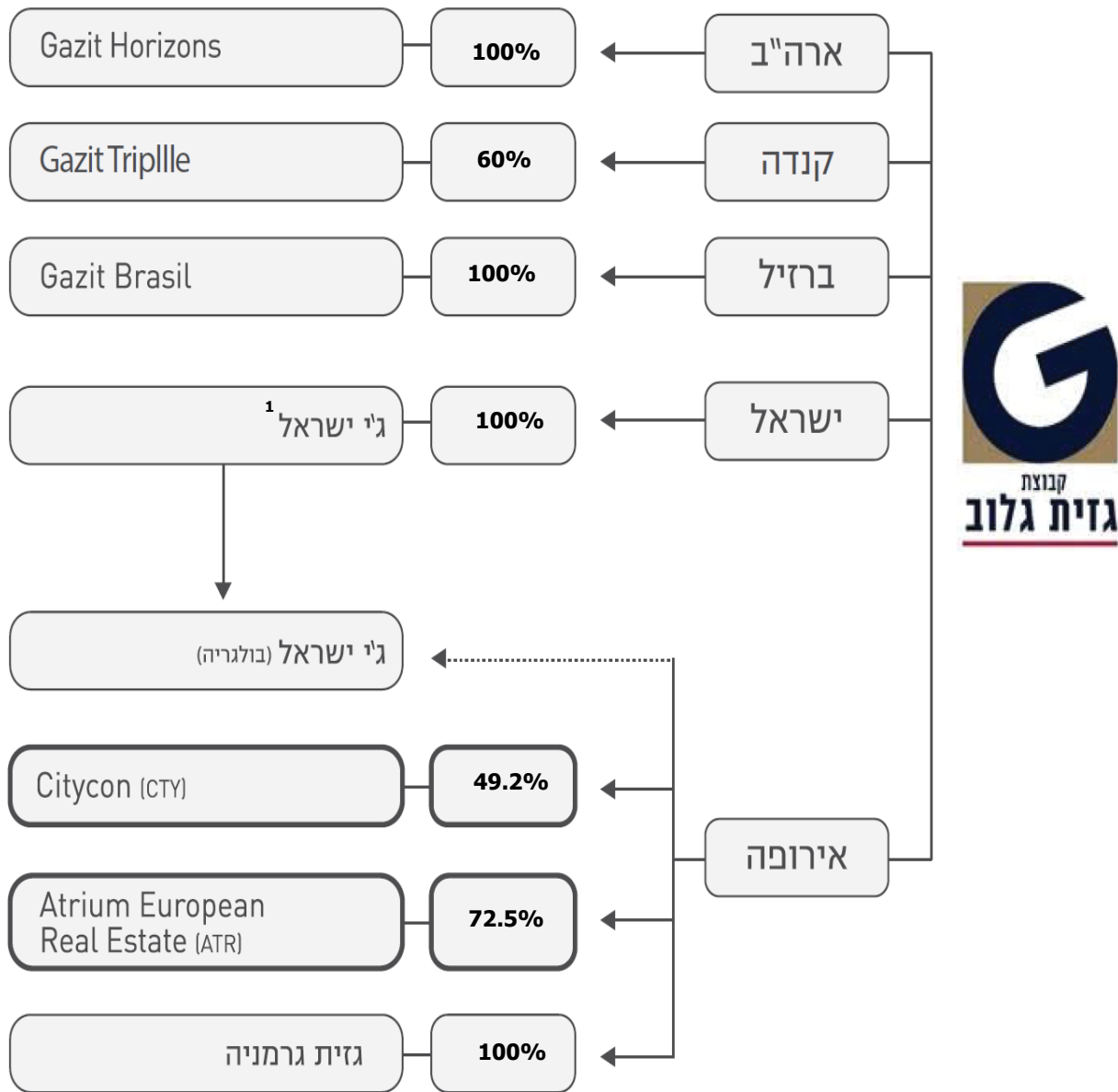
<sup>7</sup> החברה וחברות מאוחדות שלה (לא כולל חברות ועסקאות משותפות המוצגות על בסיס השווי המאזני) בניכוי חוב מיוחס ספציפי.

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

- ליום 31 במרס 2021 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ- 5.8 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 1.7 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.1 מיליארד ש"ח).
- 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- 39 מליון 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 הפיננסים) 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. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה הינו ליום 31 במרס 2021):



<sup>1</sup> 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 הדירקטוריונים של החברות האמורות בחודש דצמבר 2018. המיזוג הושלם בחודש אפריל 2021.

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 31 במרס 2021:

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח)	שווי שוק ליום 31.3.2021 (מיליון ש"ח)
ATR	מניה (Euronext, VSX)	287.1	72.5	4,172	3,123
CTY	מניה (OMX)	87.6	49.2	3,537	2,429
ישראל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	3,495	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,477	-
ארה"ב <sup>1</sup>	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	1,779	-
קנדה <sup>1</sup>	נכסים מניבים	-	-	254	-
אירופה	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	88	-
<b>סך הכל נכסים</b>				<b>15,802</b>	

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

7,177	אגרות חוב
4,428	התחייבויות למוסדות פיננסיים
11,605	סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים *
451	התחייבויות כספיות אחרות
12,056	סה"כ התחייבויות כספיות
2,149	בניכוי נכסים כספיים <sup>2</sup>
228	בניכוי השקעות אחרות <sup>3</sup>
<b>9,679</b>	התחייבויות כספיות, נטו <sup>4</sup>

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

שנה	אגרות חוב	מוסדות פיננסיים	משכנתאות	סה"כ	%
2021	90	<sup>5</sup> 188	<sup>6</sup> 102	380	3
2022	723	928	22	1,673	14
2023	909	901	321	2,131	18
2024	994	628	57	1,679	15
2025	1,037	33	94	1,164	10
2026	1,076	33	15	1,124	10
2027	993	202	17	1,212	11
2028 ולאחריה	1,355	-	887	2,242	19
<b>סה"כ</b>	<b>7,177</b>	<b>2,913</b>	<b>1,515</b>	<b>11,605</b>	<b>100</b>

- 1 לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.
- 2 כולל מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח, נדל"ן המוחזק למכירה בסך של כ-577 מיליון ש"ח ונגזרים פיננסיים בסך של כ-232 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-189 מיליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ-204 מיליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.
- 5 כולל נייר ערך מסחרי בסך של 167 מיליון ש"ח.
- 6 יתרה בסך של 87 מיליון ש"ח, הוארכה לאחר תאריך המאזן בחמש שנים נוספות לשנת 2026.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת - סולו מורחב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2020	2020	2021	
461	119	118	דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות
391	161	136	EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX והכנסות אחרות*
<b>852</b>	<b>280</b>	<b>254</b>	סך הכל הכנסות
(68)	(13)	(16)	הוצאות הנהלה וכלליות
(395)	(82)	(97)	הוצאות ריבית, נטו
23	(14)	(25)	מסים
<b>(440)</b>	<b>(109)</b>	<b>(138)</b>	סך הכל הוצאות
<b>412</b>	<b>171</b>	<b>116</b>	תזרים מפעילות שוטפת
<b>2.46</b>	<b>0.93</b>	<b>0.77</b>	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):**

כמקובל בחברות נדל"ן מניב, החברה נוהגת לפרסם מידע אודות תוצאות הפעילות השוטפת שלה בנוסף ומבלי לגרוע מנתוני הרווח או הפסד החשבונאיים. במדינות אירופה בהן הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים ("IFRS") נוהגות חברות הנדל"ן המניב לפרסם מדד להצגת התוצאות התפעוליות של החברה המיוחסות לבעלי מניות החברה, זאת בהתאם לנייר העמדה של ("EPRA") European Public Real Estate Association אשר מטרתו הגברת השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות נדל"ן (להלן: "EPRA Earning"). מדד זה אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. כמו כן, על פי 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-Economic Adjusted EPRA Earnings אינם מייצגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינם מחליפים את הרווח הנקי (הפסד) המדווח. כן מובהר, כי מדדים אלה אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2020	2021	
<b>מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)</b>			
	<b>(653)</b>	<b>(618)</b>	<b>137</b>
<b>רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה לתקופה</b>			
<b>התאמות:</b>			
1,533	243	(16)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
21	(4)	22	הפסד (רווח) הון ממכירת נדל"ן להשקעה
161	575	(140)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
57	21	1	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(119)	37	94	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
21	-	2	עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד
35	15	26	הפסד מפדיון מוקדם של התחייבויות נושאות ריבית ונגזרים פיננסיים
(598)	(82)	(29)	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
<b>458</b>	<b>187</b>	<b>97</b>	<b>FFO נומינאלי (EPRA Earnings)</b>
<b>התאמות נוספות:</b>			
(38)	(22)	3	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
17	4	5	פחת והפחתות
6	6	-	חלק החברה ב- FFO הכלכלי של FCR
26	3	3	התאמות אחרות <sup>1</sup>
<b>469</b>	<b>178</b>	<b>108</b>	<b>FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted EPRA Earnings)</b>
<b>2.81</b>	<b>0.97</b>	<b>0.71</b>	<b>FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)</b>
	<b>166</b>	<b>108</b>	<b>FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה</b>
	<b>0.90</b>	<b>0.71</b>	<b>FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (בש"ח)</b>
<b>167,414</b>	<b>184,623</b>	<b>152,067</b>	<b>כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO הכלכלי למניה (באלפים)<sup>2</sup></b>

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

2 ממוצע משוקלל לתקופה.

**2.4.** להלן מידע נוסף בדבר חלקה של החברה בשווי הנכסים המניבים שבבעלות הקבוצה בהסתמך על מתודולוגית היוון הכנסות מהשכרה נטו (להלן: "NOI") ליום 31 במרס 2021. הצגה זו נועדה להעניק מידע נוסף, המבוסס על מתודולוגיה מקובלת בשווקים 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 שווי הנוכחי או העתידי או את שווי מניותיה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2020	2021	
	<b>מיליוני ש"ח</b>		
2,406	631	585	הכנסות מהשכרה
760	186	197	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,646	445	388	NOI לתקופה
(603)	(156)	(135)	הפחת חלק המיעוט ב - NOI
47	9	9	הוסף חלק החברה ב- NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת
<b>1,090</b>	<b>298</b>	<b>262</b>	NOI לתקופה - חלקה היחסי של הקבוצה
<b>199</b>	-	<b>42</b>	<b>השפעת מגיפת הקורונה על ה- NOI<sup>1</sup></b>
<b>1,289</b>	<b>298</b>	<b>304</b>	<b>NOI לתקופה - חלקה היחסי של הקבוצה לרבות השפעת מגיפת הקורונה</b>
<b>1,289</b>	<sup>2</sup> <b>1,192</b>	<sup>2</sup> <b>1,216</b>	<b>NOI לשנה - חלקה היחסי של הקבוצה</b>

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 סעיף 1.2 לעיל.

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 הראשון של שנת 2021 (בנטרול השפעת הקורונה):**

<u>6.61%</u>	<u>6.50%</u>	<u>6.25%</u>	<u>6.00%</u>	<u>5.89%</u>	<u>5.75%</u>	<u>Cap Rate</u>
<u>שווי מניה</u>			<u>הון עצמי</u>			
<u>למניה</u>			<u>למניה</u>			
<u>ליום 31</u>			<u>ליום 31</u>			
<u>במרס 2021</u>			<u>במרס 2021</u>			
<u>18,517</u>	<u>18,888</u>	<u>19,643</u>	<u>20,462</u>	<u>20,773</u>	<u>21,351</u>	שווי נכסים מניבים (במיליוני ש"ח)*
<u>23.06</u>	<u>25.6</u>	<u>30.6</u>	<u>36.0</u>	<u>37.9</u>	<u>41.9</u>	מחיר מניה הנגזר מה- Cap Rate לעיל (ש"ח)**

\* מחושב כמנה המתקבלת מחלוקת ה- NOI ב- Cap Rate.  
\*\* ללא השפעת מסים.

נכסים חדשים, נכסים בפיתוח וקרקעות אשר טרם החלו להניב הכנסה ומוצגים על פי שווים ההוגן בספרי הקבוצה (בדרך של איחוד יחסי) ליום 31 במרס, 2021, הסתכמו בכ- 2,023 מיליון ש"ח. התחייבויות הכספיות של הקבוצה בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 31 במרס, 2021, הסתכמו בכ- 17,041 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 שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי הוגן ונטרול השווי הוגן של נגזרים פיננסיים (למעט נגזרים פיננסיים המשמשים כהגנה מטבעית אשר בגינם מנוטרל הפער בין שוויים הוגן לשווי הפנימי); ואת נתוני ה-EPRA NNAV שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי (EPRA NAV) בהתאמה לשווי הוגן של התחייבויות פיננסיות, התאמות מסוימות לעתודה למסים נדחים בגין שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשוויים הוגן ולשווי הוגן 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 31 במרס	
	2020	2021
<b>מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)</b>		
5,562	6,335	5,730
891	964	914
7	178	(37)
<b>6,460</b>	<b>7,477</b>	<b>6,607</b>
<b>42.5</b>	<b>41.2</b>	<b>43.4</b>
<b>מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)</b>		
6,460	7,477	6,607
75	5	(525)
(891)	(964)	(914)
(7)	(178)	37
<b>5,637</b>	<b>6,340</b>	<b>5,205</b>
<b>37.1</b>	<b>34.9</b>	<b>34.2</b>
<b>151,900</b>	<b>181,451</b>	<b>152,060</b>

**EPRA NAV**

הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)<sup>1</sup> התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו<sup>2</sup>

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

**EPRA NNAV**

EPRA NAV התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן התאמות אחרות לעתודה למסים נדחים התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו

**שווי נכסי נקי "מתואם" EPRA - NNAV**

**EPRA NNAV למניה (בש"ח)**

**מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים)<sup>3</sup>**

1. בניכוי מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס בצירוף עסקים.
2. הסכום מייצג את השווי הוגן 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. ברבעון הסתכמו השקעות החברה והחברות המאוחדות שלה ברכישה ופיתוח של נכסים חדשים, וכן בשיפוץ, הרחבה ובניה של נכסים מניבים קיימים, בסך של כ- 275 מליון ש"ח. השפעת השקעות אלו על תוצאות הפעילות של החברה והחברות המאוחדות שלה תתבטא במלואה בהמשך שנת 2021 ואילך.

**נתונים תפעוליים עיקריים (1)**

יחס חוב נטו לסך מאזן	שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים מניבים <sup>1</sup>	
	31.3.2020	31.3.2021			
N/A	98.8%	98.1%	168	12	ג'י ישראל
N/A	98.1%	95.1%	179	7	גזית ברזיל
N/A	89.9%	86.0%	58	11	Gazit Horizons
46.5%	94.5%	93.2%	1,182	38	CTY
39.0%	96.4%	91.7%	809	26	ATR

תזרים נטו מנכסים (מיליון)		שינוי בתזרים נטו מנכסים <sup>2</sup>	מוצע דמי שכירות בסיסיים		
Q1.2020	Q1.2021		31.3.2020	31.3.2021	
44.0 ש"ח	23.7 ש"ח	(41.0%)	110.5 ש"ח	111.3 ש"ח	ג'י ישראל
R\$ 59.0	R\$39.2	(36.0%)	R\$ 60.0	R\$ 62.8	גזית ברזיל
\$ 3.7	\$ 3.5	11.6%	\$ 47.8	\$ 50.4	Gazit Horizons
€ 52.4	€ 50.4	(8.1%)	€ 22.8	€ 22.7	CTY
€ 34.4	€ 30.2	(11.9%)	€ 15.3	€ 14	ATR

1 כולל נכסים בשליטה משותפת.  
2 שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

**נתוני נכסים בפיתוח, בפיתוח מחדש והרחבה (2)**

**נכסים בפיתוח**

שם החברה	מס' נכסים	סך השקעה עד ליום 31 במרס 2021		
		עלות להשלמה (מיליון ש"ח)	שטח (אלפי מ"ר)	עלות להשלמה (מיליון ש"ח)
CTY	1	1,027	44	1
	<b>1</b>	<b>1,027</b>	<b>44</b>	<b>1</b>

1 עלויות הפרויקט ייקבעו לאחר החלטת CTY בדבר הזכויות למגורים.

**נכסים בפיתוח מחדש והרחבה**

שם החברה	מס' נכסים	סך השקעה עד ליום 31 במרס 2021		
		עלות להשלמה (מיליון ש"ח)	שטח (אלפי מ"ר)	עלות להשלמה (מיליון ש"ח)
ATR	1	423	21	20
ג'י ישראל	1	14	2	17
	<b>2</b>	<b>437</b>	<b>23</b>	<b>37</b>

**השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה** (3)

פעילות הקבוצה מושפעת גם מהסביבה המאקרו כלכלית (בין היתר, גידול/קיטון באוכלוסייה, היקפי הצריכה הפרטית, שיעור האבטלה ורמת הביקושים) במדינות הפעילות השונות. פרמטרים אלו משפיעים במידה מסויימת על שיעור התפוסה בנכסים, גובה דמי השכירות ויכולתה של הקבוצה להגדיל את הכנסותיה לאורך זמן כמו גם על היקף ופוטנציאל ההשקעות והפיתוח. לפרטים נוספים אודות השפעת נגיף הקורונה ראה סעיף 1.2 להלן.

להלן נתוני מקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת<sup>1</sup>:

דירוג חוב (S&P)	תשואה אג"ח ממשלתי (10 שנים)	שיעור אבטלה	צמיחה (GDP)		
			2020	תחזית 2021	
AAA	1.498%	4.00%	(0.80%)	3.70%	נורבגיה
AAAu	0.427%	9.67%	(3.00%)	3.30%	שבדיה
AAA	1.573%	8.37%	(5.40%)	6.20%	קנדה
AA+	0.075%	8.10%	(2.80%)	2.50%	פינלנד
AA+u	1.645%	6.17%	(3.50%)	6.50%	ארה"ב
AA-	1.716%	4.10%	(5.50%)	3.50%	צ'כיה
AA-	1.220%	5.40%	(2.40%)	4.90%	ישראל
A-	1.920%	6.40%	(2.70%)	4.00%	פולין
BBB-	7.140%	5.40%	(3.00%)	3.20%	רוסיה
BB-	9.338%	14.30%	(4.10%)	3.50%	ברזיל

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

ATR	CTY	גזית גלוב <sup>2</sup>	סוכנות הדירוג
Baa3/ Stable	Baa3/ Stable	<sup>3</sup> iAa3/ Negative	Moody's
-	BBB-/ Negative	<sup>3</sup> iIAA-/ Negative	S&P
BBB/ Stable	BBB-/ Stable	-	Fitch

1 מקור הנתונים: Bloomberg מחודש מאי 2021.

2 לחברה דירוג מנפיק לזמן קצר של '+1-ia' ו-'P-1.il' 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-il.Aa2, בהתאמה.

**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 3'ב3 לדוחות הכספיים וכן סעיף 9 לעדכון פרק תיאור עסקי החברה.
- ב. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי ATR, בהיקף של 300 מיליון אירו, ראה באור 1'א3 לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של ATR בהיקף של כ- 78 מיליון אירו, ראה באור 3'א2 לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי CTY, בהיקף של 350 מיליון אירו, ראה באור 3'א3 לדוחות הכספיים.
- ה. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של CTY בהיקף של כ- 15 מיליון אירו, ראה באור 4'א3 לדוחות הכספיים.
- ו. לפרטים בדבר רכישת כ- 11.8 מיליון מניות ATR בהיקף של כ- 30 מיליון אירו, על ידי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, ראה באור 2'ב3 לדוחות הכספיים.

**3.3. מדיניות חלוקת דיבידנד**

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

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

**3.4. מצב כספי****נכסים שוטפים**

יתרת הנכסים השוטפים ליום 31 במרס 2021 הינה כ- 3.2 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.3 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הקיטון ביתרת הנכסים השוטפים נובע מקיטון ממכירת נכסים מוחזקים למכירה ואשר קוזז מגידול במזומנים ושווי מזומנים.

**השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני**

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

**נכסים פיננסיים לא שוטפים**

יתרת הנכסים הפיננסיים הלא שוטפים ליום 31 במרס 2021 הסתכמה לכ- 145 מיליון ש"ח בדומה לכ- 145 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.

**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 מנגנוני התחשבנות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת ההחלף בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. ליום 31 במרס 2021 הסתכמה היתרה כאמור בכ- 299 מיליון ש"ח לעומת כ- 359 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.

**נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח**

יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים מוחזקים למכירה, המוצגים ברכוש השוטף) ליום 31 במרס 2021 הסתכמה בכ- 34.8 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- 0.5 מיליארד ש"ח ומהשינוי בשערי חליפין (בעיקר האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח) בסך נטו של כ- 0.2 מיליארד ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרכישת נכסים מניבים, פיתוח נכסים חדשים ושיפוץ נכסים קיימים בעלות כוללת של כ- 0.3 מיליארד ש"ח.

**נכסים בלתי מוחשיים, נטו**

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 31 במרס 2021 הינה כ- 617 מיליון ש"ח לעומת כ- 602 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים כוללת בעיקר מוניטין המיוחס לנכסים בנורבגיה המוחזקים על ידי CTY בסך של כ- 568 מיליון ש"ח.

**התחייבויות שוטפות**

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במרס 2021 הינה כ- 2.0 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. היתרה כוללת בעיקר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך בסכום של כ- 0.9 מיליארד ש"ח לעומת כ- 2.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.

**התחייבויות לא שוטפות**

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 במרס 2021 הסתכמה בכ- 26.0 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 המיוחס לבעלי מניות החברה**

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרס 2021 הסתכם בכ- 5,730 מיליון ש"ח לעומת כ- 5,562 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הגידול נובע מרווח המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ- 137 מיליון ש"ח ומגידול בסעיף קרנות הון בסך של כ- 76 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ). הגידול האמור קוזז מדיבידנד שהוכרז בסך של כ- 45 מיליון ש"ח. ההון המיוחס לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 31 במרס 2021 הסתכם בכ- 37.9 ש"ח למניה לעומת כ- 36.8 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2020, וזאת לאחר חלוקת דיבידנד של 0.30 ש"ח למניה ברבעון.

**זכויות שאינן מקנות שליטה**

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 31 במרס 2021 הסתכמה בכ- 6.8 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 וכן את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של ATR בשיעור של כ- 27.5% מהונה של ATR.

הקיטון ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופת הדוח נובע בעיקר 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- 0.2 מיליארד ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 0.1 מיליארד ש"ח.

3.5. תוצאות הפעילות וניתוחן

א. להלן תוצאות הפעולות :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
2,406	631	585	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
760	186	197	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,646	445	388	הכנסה תפעולית, נטו
(1,534)	(243)	16	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(352)	(80)	(83)	הוצאות הנהלה וכלליות
18	7	-	הכנסות אחרות
(36)	(8)	(23)	הוצאות אחרות
(78)	(30)	3	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(336)	91	301	רווח (הפסד) תפעולי
(806)	(691)	(220)	הוצאות מימון
109	48	238	הכנסות מימון
(1,033)	(552)	319	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(147)	58	123	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(886)	(610)	196	רווח נקי (הפסד)
(653)	(618)	137	מיוחס ל:
(233)	8	59	בעלי מניות החברה
(886)	(610)	196	זכויות שאינן מקנות שליטה
(3.91)	(3.36)	0.91	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
(3.92)	(3.36)	0.90	רווח נקי (הפסד) בסיסי
			רווח נקי (הפסד) מדולל

להלן דוח על הרווח הכולל :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
(886)	(610)	196
(74)	(58)	9
(1,175)	(1,267)	10
(41)	(40)	29
(1,290)	(1,365)	48
(2,176)	(1,975)	244
(1,974)	(1,737)	156
(202)	(238)	88
(2,176)	(1,975)	244

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

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

**ב. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון הראשון של שנת 2021****הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות**

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ- 7.4% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מההגבלות שהטילו ממשלות במדינות בהן החברה פועלת בעקבות מגיפת הקורונה (ראה סעיף 1.2 לעיל) וממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים.

ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ- 7.3% לכ- 585 מליון ש"ח, לעומת כ- 631 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות**

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות ברבעון הסתכמו בכ- 197 מליון ש"ח המהוות כ- 33.7% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ- 186 מליון ש"ח המהוות כ- 29.5% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד.

**הכנסה תפעולית נטו (NOI)**

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו קטנה בכ- 11.8% לעומת הרבעון המקביל 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 מהשכרת מבנים ברבעון קטנה בכ- 12.8% לכ- 388 מליון ש"ח (כ- 66.3% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 445 מליון ש"ח (כ- 70.5% מסך ההכנסות מהשכרה) ברבעון המקביל אשתקד.

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתוקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירו החברה והחברות המאוחדות שלה ברבעון ברווח מעלייה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום ברוטו בסך של כ- 16 מליון ש"ח לעומת ירידת ערך בסך של כ- 243 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**הוצאות הנהלה וכלליות**

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ- 83 מליון ש"ח (כ- 14.2% מסך ההכנסות), לעומת כ- 80 מליון ש"ח (כ- 12.7% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד.

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

ברבעון הסתכם הסעיף ברווח של כ- 3 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם הפסד של כ- 30 מליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של Gazit, CTY, ATR, Horizons וגזית קנדה (Gazit Tripllle).

**הוצאות מימון**

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 220 מליון ש"ח לעומת כ- 691 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים ברבעון המקביל אשתקד בסך של כ- 255 מיליון ש"ח לעומת הכנסות ברבעון ומהפסד משערוך ניירות ערך סחירים ברבעון המקביל אשתקד בסך של כ- 266 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ- 127 מיליון ש"ח ברבעון.

**הכנסות מימון**

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 238 מליון ש"ח לעומת כ- 48 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 91 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם הפסד משערוך) והכנסות מרווח ממימוש ושערוך ניירות ערך ומדיבידנד בסך של כ- 127 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם הפסד משערוך).

**מסים על ההכנסה (הטבת מס)**

הוצאות מסים ברבעון הסתכמו בכ- 123 מליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ- 58 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללים בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 80 מליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים וכן משינוי מבני בקבוצה ומהפסדים לצרכי מס (ברבעון המקביל אשתקד הוצאות מסים נדחים נטו בסך של כ- 76 מליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). ברבעון נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 43 מליון ש"ח לעומת הכנסות מסים שוטפים בסך של כ- 17 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון המקביל אשתקד נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 1 מליון ש"ח.



**3.6. נזילות ומקורות מימון**

לחברה ולחברות המאחדות שלה מדיניות שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות מימון. מקורות הנזילות של החברה והחברות המאחדות שלה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, גיוסי אגרות חוב, אגרות חוב היברידיות, 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 31 במרס 2021 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה והחברות המאחדות שלה, לרבות השקעות לזמן קצר בכ- 2.0 מיליארד ש"ח. בנוסף, ליום 31 במרס 2021 לחברה ולחברות המאחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים<sup>1</sup> לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ- 3.8 מיליארד ש"ח.

**נכון ליום 31 במרס 2021 לרשות החברה והחברות המאחדות שלה עומדים קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים<sup>1</sup> לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסכום של כ- 5.8 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 1.7 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה של החברה הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.1 מיליארד ש"ח).**

כמו כן, ליום 31 במרס 2021 לחברה ולחברות המאחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ- 26.5 מיליארד ש"ח (כ- 76.1% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

**ליום 31 במרס 2021 לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה נדל"ן שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי של כ- 4.1 מיליארד ש"ח (כ- 49% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).**

ליום 31 במרס 2021 לחברה על פי דוחותיה המאוחדים הון חוזר חיובי בסך של כ- 1.3 מיליארד ש"ח ולפי דוחותיה הנפרדים (סולו) של החברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 0.1 מיליארד ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, כמו כן, לחברה (סולו מורחב) תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, ראה סעיף 2.2 להלן. מנגד עומדים לרשות החברה במאחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים<sup>1</sup> אשר ניתנים לניצול באופן מידי בסך של כ- 3.8 מיליארד ש"ח וכ- 0.6 מיליארד ש"ח, בהתאמה. בהתאם למדיניות הקבוצה, הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות קווי אשראי מתחדשים ומגייסת הון וחוב ארוך טווח מעת לעת בהתאם לתנאי השוק. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסולו כאמור וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאחדות שלה, לרבות היקף הנכסים הלא משועבדים, כמפורט לעיל ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת במאחד ובסולו המורחב, לרבות תחזית התזרים, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאחדות שלה.

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

**3.7. תזרים מזומנים**

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת הסתכם ברבעון בכ- 89 מיליון ש"ח לעומת כ- 262 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות מימוש השקעות בנכסים פיננסיים בסכום נטו של כ- 137 מיליון ש"ח, באמצעות הנפקת אגרות חוב בסכום נטו של כ- 1,468 מיליון ש"ח ובאמצעות מכירת נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ- 240 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 740 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 119 מיליון ש"ח ולרכישת מניות חברות הקבוצה בסך של כ- 143 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.

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 ישקף הנחה משמעותית ביחס ל- NAV של החברה, כפי שיהיה מעת לעת.

**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 וליום 31 במרס 2021.

**4.3.** שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 31 במרס 2021 תוסף הש"ח כנגד האירו והריאל הברזילאי בשיעור של כ-0.8% וכ-4.2%, בהתאמה, ופחת הש"ח כנגד הדולר האמריקאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-3.7% וכ-4.9%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 31 במרס 2021, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 31 במרס 2021 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, פחת הש"ח כנגד האירו, הדולר הקנדי והריאל הברזילאי בשיעור של כ-1.6%, כ-1.7% וכ-2.6% בהתאמה, ותוסף הש"ח כנגד הדולר האמריקאי בשיעור של כ-2.6%.

בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 31 במרס 2021 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-0.1%. בנוסף, החל מיום 31 במרס 2021 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה בשיעור של כ-0.9%.

**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 שנותר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום 31 במרס 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 ברבעון הסתכמו לכ- 0.5 מליון ש"ח.****6. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד****אירועים לאחר תאריך הדיווח**

- א. לפרטים בדבר רכישת כ- 7.8 מיליון מניות ATR בהיקף של כ- 23 מיליון אירו, על ידי חברה בבעלותה המלאה של החברה, ראה באור 5ב' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר גיוס חוב היברידי על ידי ATR בהיקף של כ- 350 מיליון אירו, ראה באור 5ג' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי קרן השקעות בבעלותה המלאה של Gazit Brasil בהיקף של 650 מיליון ריאל ברזילאי, ראה באור 5ה' לדוחות הכספיים.

**7. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור****א. בטוחות לאגרות החוב (סדרה ט')**

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ט') 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 בשווי של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 31 במרס 2021 לעומת שווי 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. להלן ההתניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב (סדרות יא', יב', יג', יד' ו- טו') של החברה:

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 31 במרס 2021
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני דולר)	יא' - גבוה מ- 500, במשך 4 רבעונים רצופים יב' - גבוה מ- 650, במשך 3 רבעונים רצופים יג' - גבוה מ- 800, במשך 3 רבעונים רצופים יד', טו' - גבוה מ- 850, במשך 3 רבעונים רצופים	1,719
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) במשך רבעון אחד (מליוני דולר)	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400	1,719
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד בצירוף	יא' ו- יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75%	159.2%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יא', יב' ו- יג' - "ilBBB"/"ilBaa3"	'ilAa3'/'ilAA-'
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאוחד	יד', טו' - נמוך מ- 75%	58.8%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יד', טו' - "ilBBB"/"ilBaa3"	'ilAa3'/'ilAA-'

נכון ליום 31 במרס 2021 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

<p>חיים כצמן - סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל</p>	<p>אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון</p>	<p>26 במאי, 2021 תאריך אישור דוח הדירקטוריון</p>
--	--------------------------------------	--

<sup>1</sup> בחישוב היחס של חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד, החוב נושא ריבית נטו כולל את יתרת הריבית שנצברה כפי שמוצגת בדוחות הכספיים.

**נספח א' לדוח הדירקטוריון**  
**מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית ליום 31 במרס 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 ההחלף, נכון ליום 31 במרס 2021. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת ההתחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים<sup>1</sup>) ואת שיעורם מסך נכסי החברה ומסך התחייבויותיה, בהתאמה, על בסיס איחוד יחסי<sup>2</sup>, ואת סך ההתאמות הפיננסיות שמבצעת החברה באמצעות עסקאות החלף מטבע, במטרה שהרכב ההון העצמי יתאים, ככל האפשר, להרכב מצבת הנכסים (בהיבט המטבעי). כפי שעולה מהטבלה, ההתאמה בין מטבע הנכסים למטבע ההתחייבויות אינה מלאה, והחשיפה בכל מטבע מתבטאת בפערים, כמופיע בטבלה.

הנתונים מוצגים במליונים	ש"ח	דולר ארה"ב	אירו	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	3,996	736	4,118	144	4,064	-
מצבת נכסים בש"ח	3,996	2,453	16,113	381	2,378	25,321
<b>% מסך הנכסים</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>63</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>100</b>
מצבת התחייבויות במטבע מקור	9,019	331	2,237	84	-	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	(5,385)	9	778	60	2,659	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	3,634	340	3,015	144	2,659	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף	3,634	1,134	11,797	381	1,556	18,502
<b>% ההתחייבויות</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	<b>64</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>100</b>
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	362	396	1,103	-	1,405	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח <sup>3</sup>	362	1,319	4,316	-	822	6,819
<b>% מסך ההון העצמי</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>63</b>	<b>-</b>	<b>12</b>	<b>100</b>

1. על פי שערי חליפין ליום 31 במרס 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 שערך 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 34,673 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. 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 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 גיוס חוב, על ידי ATR, בהיקף של כ- 300 מיליון אירו, ראה באור 1א' לדוחות הכספיים.  
ב. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב, על ידי ATR, בהיקף של כ- 78 מיליון אירו, ראה באור 2א' לדוחות הכספיים.  
ג. לפרטים בדבר רכישת מניות ATR על ידי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהיקף של כ- 209 מיליון ש"ח, ראה באורים 2' ו- 5ב' לדוחות הכספיים.  
ד. לפרטים בדבר הנפקה לציבור של אגרות חוב היברידיים, על ידי ATR, בהיקף של 350 מיליון אירו, ראה באור 5ג' לדוחות הכספיים.

### עדכון לסעיף 9- גזית ברזיל

בחודש פברואר 2021 הגישה Gazit Malls FII<sup>1</sup> ("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 25% - 49% מאחזקות החברה במנפיקה (בעקיפין) ("הצעת המכר"), כמפורט בבאור 3ב' 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 ברבעון השלישי של שנת 2021.

כמו כן, בחודש מאי 2021 השלימה המנפיקה גיוס חוב בברזיל בהיקף של 650 מיליון ריאל ברזילאי, כמפורט בבאור 5ה' 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).

<sup>1</sup> לשעבר Internacional Shopping Fii

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

**6 סביון**

<u>לשנת 2020</u>	<u>רבעון ראשון 2021</u>	
74,100	77,844	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
46,000	46,000	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
120,100	123,845	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,055	859	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(3,206)	(165)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
98.5%	94.1%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.5%	4.4%	שיעור תשואה בפועל (%)
125	125	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
104	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש בש"ח)

**6 רוטשילד (חלק החברה, 51%)**

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

**6 כוכב הצפון**

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

**6 מרכז חורב (חלק החברה 50%)**

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



## גזית-גלוב בע"מ

### דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2021

#### בלתי מבוקרים

#### תוכן העניינים

#### עמוד

34	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
35	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
37	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
38	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
39	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
42	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
45	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 המאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 ומיידיים), 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-29% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2021 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-29% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 מבירורים, 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 מוזהים 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 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 במרס	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
742	3,477	1,266
147	55	47
693	499	684
37	61	2
206	147	223
308	601	402
7	3	10
2,140	4,843	2,634
1,170	167	577
3,310	5,010	3,211
1,440	1,448	1,547
230	116	219
145	313	145
359	328	299
31,828	32,509	31,498
2,239	2,337	2,713
172	187	167
602	582	617
66	69	67
37,081	37,889	37,272
40,391	42,899	40,483

**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.

31 ליום בדצמבר 2020 מבוקר	ליום 31 במרס	
	2020	2021
	<b>בלתי מבוקר</b>	
	<b>מליוני ש"ח</b>	
1,366	2,271	534
622	1,458	347
89	31	50
131	64	89
752	863	857
73	147	58
<b>3,033</b>	<b>4,834</b>	<b>1,935</b>
24	5	23
<b>3,057</b>	<b>4,839</b>	<b>1,958</b>
16,734	15,237	18,538
5,680	6,385	5,166
165	86	123
404	462	412
<b>1,772</b>	<b>1,839</b>	<b>1,744</b>
<b>24,755</b>	<b>24,009</b>	<b>25,983</b>

**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.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
2,406	631	585	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
760	186	197	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,646	445	388	הכנסה תפעולית, נטו
(1,534)	(243)	16	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(352)	(80)	(83)	הוצאות הנהלה וכלליות
18	7	-	הכנסות אחרות
(36)	(8)	(23)	הוצאות אחרות
(78)	(30)	3	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(336)	91	301	רווח (הפסד) תפעולי
(806)	(691)	(220)	הוצאות מימון
109	48	238	הכנסות מימון
(1,033)	(552)	319	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(147)	58	123	מסים על הכנסה (הטבת מס)
(886)	(610)	196	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:			
(653)	(618)	137	בעלי מניות החברה
(233)	8	59	זכויות שאינן מקנות שליטה
(886)	(610)	196	
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)			
(3.91)	(3.36)	0.91	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
(3.92)	(3.36)	0.90	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 31 במרס		מבוקר מליוני ש"ח
	2020	2021	
(886)	(610)	196	רווח נקי (הפסד)
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
(74)	(58)	9	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>
(1,175)	(1,267)	10	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(41)	(40)	29	רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(1,290)	(1,365)	48	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(2,176)	(1,975)	244	סה"כ רווח (הפסד) כולל
			מיוחס ל:
(1,974)	(1,737)	156	בעלי מניות החברה (1)
(202)	(238)	88	זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,176)	(1,975)	244	
			(1) הרכב הרווח (ההפסד) הכולל המיוחס לבעלי מניות החברה:
(653)	(618)	137	רווח נקי (הפסד)
(1,223)	(1,040)	(12)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(32)	(32)	24	רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(66)	(47)	7	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(1,974)	(1,737)	156	

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר מליוני ש"ח									
204	4,063	4,761	(4,307)	842	(1)	5,562	7,017	12,579	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)
-	-	137	-	-	-	137	59	196	רווח נקי
-	-	-	(12)	31	-	19	29	48	רווח (הפסד) כולל אחר
-	-	137	(12)	31	-	156	88	244	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(* -)	3	-	-	(3)	-	(* -)	-	(* -)	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	3	-	3	2	5	ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(62)	(62)	דיבידנד ששולם (**)
-	-	(45)	-	-	-	(45)	-	(45)	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	1	-	1	37	38	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
-	-	-	(10)	63	-	53	(196)	(143)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(74)	(74)	
204	4,066	4,853	(4,329)	937	(1)	5,730	6,812	12,542	יתרה ליום 31 במרס, 2021

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח).

(\*\*) בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2021 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.3 ש"ח למניה (סך כולל של כ-45 מיליון ש"ח) אשר שולמו ביום 12 באפריל, 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		פרמיה על מניות	הון מניות	
					יתרת רווח	בלתי מבוקר מליוני ש"ח			
16,326	8,135	8,191	-	635	(3,077)	5,740	4,656	237	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 (מבוקר)
(610)	8	(618)	-	-	-	(618)	-	-	רווח נקי (הפסד)
(1,365)	(246)	(1,119)	-	(79)	(1,040)	-	-	-	הפסד כולל אחר
(1,975)	(238)	(1,737)	-	(79)	(1,040)	(618)	-	-	סה"כ הפסד כולל
(* - 77)	-	(* - 77)	-	(1)	-	-	1	(* -)	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה רכישת מניות באוצר
3	2	1	-	1	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(16)	(16)	-	-	-	-	-	-	-	ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(78)	-	(78)	-	-	-	(78)	-	-	דיבידנד שהוכרז
3	3	(* -)	-	(* -)	-	-	-	-	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה
(40)	(75)	35	-	38	(3)	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(95)	(95)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
14,051	7,716	6,335	(77)	656	(4,120)	4,982	4,657	237	יתרה ליום 31 במרס, 2020

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון 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	פעילויות חוץ כספיים של מתרגום דוחות הנובעות התאמות	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
מבוקר									
מליוני ש"ח									
237	4,656	5,740	(3,077)	635	-	8,191	8,135	16,326	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 (מבוקר)
-	-	(653)	-	-	-	(653)	(233)	(886)	הפסד
-	-	-	(1,223)	(98)	-	(1,321)	31	(1,290)	הפסד כולל אחר
-	-	(653)	(1,223)	(98)	-	(1,974)	(202)	(2,176)	סה"כ הפסד כולל
(* -	6	-	-	(6)	-	(* -	-	(* -	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
-	-	-	-	-	(633)	(633)	-	(633)	רכישת מניות באוצר
(33)	(599)	-	-	-	632	-	-	-	ביטול מניות באוצר
-	-	-	-	10	-	10	5	15	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	-	(16)	(16)	ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(62)	-	62	-	-	-	-	מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים
-	-	(264)	-	-	-	(264)	-	(264)	דיבידנד שהוכרז
-	-	-	(7)	239	-	232	(579)	(347)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה לחברה בת
-	-	-	-	-	-	-	(326)	(326)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
204	4,063	4,761	(4,307)	842	(1)	5,562	7,017	12,579	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

196	(610)	(886)	רווח נקי (הפסד)
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
(18)	643	697	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(3)	30	78	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות בשיטת השווי
(16)	243	1,534	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
7	10	28	פחת והפחתות
123	58	(147)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
22	(5)	(6)	הפסד (רווח) הון, נטו
(1)	-	(1)	שינוי בהתחייבויות לתביעות תלויות, נטו
5	3	15	עלות תשלום מבוסס מניות
119	982	2,198	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(83)	(28)	(194)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
49	13	28	עלייה בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(34)	(15)	(166)	
281	357	1,146	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(162)	(114)	(821)	ריבית ששולמה
4	6	32	ריבית שהתקבלה
13	28	66	דיבידנד שהתקבל
(47)	(15)	(45)	מסים ששולמו
-	-	19	מסים שהתקבלו
(192)	(95)	(749)	
89	262	397	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

302	-	-	תמורה ממכירת חברות מוחזקות
(42)	(26)	-	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
(1,134)	(267)	(275)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
(15)	(4)	(2)	השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
492	263	515	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
-	2	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(112)	-	-	מתן הלוואות לזמן ארוך
31	1	-	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
9	4	-	השקעות לזמן קצר, נטו
(1,279)	(653)	(278)	השקעות בנכסים פיננסיים
1,471	744	415	תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות, בניכוי מס ששולם
(277)	64	375	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(* -	(* -	(* -	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
(633)	(77)	-	רכישת מניות באוצר
-	3	38	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
(347)	(40)	(143)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(293)	(75)	(45)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(326)	(96)	(74)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,010	1,412	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(44)	(94)	(10)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(946)	(515)	(580)	פרעון קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
568	1,158	(490)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(2,556)	(399)	(1,092)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
3,198	855	2,560	הנפקת אגרות חוב
(16)	(16)	(62)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות
(385)	2,116	102	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(56)	(28)	(42)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(321)	2,414	524	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,063	1,063	742	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
742	3,477	1,266	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח. הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2020	2021
	בלתי מבוקר	
מבוקר	מליוני ש"ח	

31	-	-	(א) פעולות מהותיות שלא במזומן
45	78	45	מכירת נכס פיננסי כנגד חייבים
90	-	-	דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
			הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים
357	355	-	(ב) מידע נוסף
			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 31 במרס, 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח וכן 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 הרבעון חלק ממתחמי המסחר של חברות הקבוצה היו סגורים, בהתאם למצב התחלואה וקצב ההתחסנות במדינות השונות, כאשר 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.

בישראל, במהלך הרבעון 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, ונכון למועד פרסום הדוח ניכרת תנועה ערה של מבקרים בדומה לתקופות שקדמו למגיפה. 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 הרבעון ולאחריו.

סך ההסדרים בדמי שכירות עם הדיירים כתוצאה ממשא ומתן עימם, או המחוייבים בהתאם לחקיקה במדינות השונות, וכן ירידת ערך חובות שוכרים מתקופת סגר, הסתכמו ברבעון לכ- 57 מיליון ש"ח אשר מתוכם הוכרו ברבעון כ- 35 מיליון ש"ח שהקטינו את ההכנסה התפעולית נטו של החברה.

## 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 רטרואספקטיבי, 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.

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

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקון ל-8 IAS 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"אי 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. בתקופת הדוח 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. בתקופת הדוח 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.

ב. אירועים אחרים

1. ביום 17 במרס 2021, הודיעה CPPIBEH כי מכרה חלק מהחזקותיה ב-CTY כך שבהתאם להוראות הסכם בעלי המניות בקשר ל-CTY בין החברה ל-CPPIBEH, ההסכם פקע 30 ימים לאחר מכן, ביום 19 באפריל 2021.

2. בתקופת הדוח רכשה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה כ-11.8 מיליון מניות של ATR בסך של כ-30 מיליון אירו (כ-118 מיליון ש"ח).

בנוסף, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של ATR, ברבעון הראשון 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-4.7 מיליון מניות חלף תשלום דיבידנד במזומן, מתוכן הונפקו לחברה כ-4.3 מיליון מניות. כתוצאה מהרכישות וההנפקה, עלה שיעור החזקה החברה ב-ATR לכ-72.5% והחברה הכירה בגידול בהון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-59 מיליון ש"ח אשר נזקף לקרנות הון.

למידע בדבר רכישות שבוצעו לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאור 5.

3. ביום 2 בפברואר 2021 הגישה קרן השקעות בעלותה המלאה של גזית גלוב בברזיל (Gazit Malls FII, או "המנפיקה") טיטת 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. הצעת המכר כפופה, בין היתר, לקבלת אישורים רגולטוריים, לרבות היתר רשות ניירות ערך בברזיל ומצב השוק בברזיל באותה העת.

**באור 4: - מכשירים פיננסיים**

**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 ההוגן שלהם.

השווי ההוגן 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 31 במרס 2020		ליום 31 במרס 2021		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מליוני ש"ח						
17,309	17,212	16,719	16,653	19,359	18,628	אגרות חוב
5,714	5,824	6,420	6,427	5,378	5,423	התחייבויות נושאות ריבית לבנקים ולאחרים
<u>23,023</u>	<u>23,036</u>	<u>23,139</u>	<u>23,080</u>	<u>24,737</u>	<u>24,051</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.

**באור 5: - אירועים לאחר תאריך הדיווח**

א. ביום 26 במאי 2021, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 30 אגרות למניה (סך כולל של כ-45 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 15 ביוני 2021 לבעלי המניות של החברה ביום 7 ביוני 2021.

ב. לאחר תאריך המאזן רכשה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה כ-7.8 מיליון מניות של ATR בסך של כ-23 מיליון אירו (כ-91 מיליון ש"ח). כתוצאה מהרכישות, עלה שיעור החזקת החברה לכ-74.5% והחברה תכיר בגידול בהון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-22.3 מיליון ש"ח אשר יקף לקרנות הון.

ג. 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.

ד. ביום 20 באפריל 2021 נרשם ברשם החברות המיזוג בין החברה לבין חברה בת בבעלותה המלאה, ג'י ישראל, ובכך הושלם סופית תהליך המיזוג.

ה. 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.



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		מאוחד	מגזרים אחרים
		מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה		
<b>בלתי מבוקר</b>									
<b>מליוני ש"ח</b>									
<u>לתקופה של 3 חודשים</u>									
<u>שהסתיימה ביום 31 במרס, 2021</u>									
585	(33)	13	23	29	62	179	312		הכנסות המגזר
388	(18)	8	14	23	29	127	205		הכנסות תפעוליות, נטו
301	(13)	8	10	21	13	104	158		רווח תפעולי מגזרי
18									הכנסות מימון, נטו
319									רווח לפני מסים על ההכנסה

מאוחד	התאמות למאוחד	חברות בנות בבעלות מלאה				חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		מאוחד	מגזרים אחרים
		מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה		
<b>בלתי מבוקר</b>									
<b>מליוני ש"ח</b>									
<u>לתקופה של 3 חודשים</u>									
<u>שהסתיימה ביום 31 במרס, 2020</u>									
631	(34)	13	26	51	61	206	308		הכנסות המגזר
445	(22)	9	16	47	44	140	211		הכנסות תפעוליות, נטו
91	(311)	8	8	41	38	116	191		רווח תפעולי מגזרי
(643)									הוצאות מימון, נטו
(552)									הפסד לפני מסים על ההכנסה

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

מאחד	חברות בנות בבעלות מלאה					חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		מאחד	התאמות למאחד
	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה			
<b>מבוקר</b>									
<b>מליוני ש"ח</b>									
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020									
2,406	(131)	49	94	139	232	805	1,218	הכנסות המגזר	
1,646	(83)	34	61	105	147	545	837	הכנסות תפעוליות, נטו	
(336)	(1,795)	29	16	94	123	452	745	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי	
(697)									
(1,033)									
הוצאות מימון, נטו									
הפסד לפני מסים על ההכנסה									

**נכסי המגזר**

מאחד	חברות בנות בבעלות מלאה					חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		מאחד	התאמות למאחד
	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה			
<b>בלתי מבוקר</b>									
<b>מליוני ש"ח</b>									
40,483	2,123	758	1,909	2,528	3,848	10,737	18,580	31 במרס, 2021	
42,899	4,601	729	1,783	2,726	3,769	11,517	17,774	31 במרס, 2020	
40,391	1,722	742	1,851	2,629	3,812	10,790	18,845	31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)	

## גזית גלוב בע"מ

### נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2021

תוכן העניינים

#### עמוד

52	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
54	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
56	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
57	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
58	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
60	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 31 במרס 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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-4,297 מיליוני ש"ח ליום 31 במרס 2021 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-1 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 מבירורים, 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 מזהים 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,

26 במאי, 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 31 במרס, 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**

ליום 31 בדצמבר 2020 מבוקר	ליום 31 במרס		
	2020	2021	
	בלתי מבוקר מליוני ש"ח		
			<b><u>נכסים</u></b>
			<u>נכסים שוטפים</u>
305	1,078	307	מזומנים ושווי מזומנים
90	-	14	פקדונות והלוואות לזמן קצר
277	124	13	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מאוחדות
266	213	146	נכסים פיננסיים
36	26	-	נגזרים פיננסיים
7	9	37	חייבים ויתרות חובה
-	-	54	לקוחות והכנסות לקבל
-	-	2	מסים שוטפים לקבל
981	1,450	573	
-	-	218	נכסים מוחזקים למכירה
981	1,450	791	סה"כ נכסים שוטפים
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
311	220	235	נגזרים פיננסיים
80	63	3,371	נדל"ן להשקעה
-	-	43	נדל"ן להשקעה בפיתוח
23	28	49	השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
3,614	3,595	2,710	הלוואות לחברות מאוחדות
14,181	14,430	13,684	השקעות בחברות מאוחדות
2	20	41	רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו
18,211	18,356	20,133	סה"כ נכסים לא שוטפים
19,192	19,806	20,924	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**

31 ליום בדצמבר 2020	ליום 31 במרס		
	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח		
			<b>התחייבויות והון</b>
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
208	250	167	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
368	600	133	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
30	1,049	29	הלוואות זמן קצר מחברות מאוחדות
55	22	32	נגזרים פיננסיים
2	2	20	ספקים ונותני שירותים
68	99	216	זכאים ויתרות זכות
19	89	19	מסים שוטפים לשלם
45	78	45	דיבידנד שהוכרז
795	2,189	661	סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
2,050	2,119	3,358	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,670	2,479	3,913	הלוואות מחברות קשורות
7,085	6,655	7,087	אגרות חוב
-	-	24	התחייבויות אחרות
30	29	151	מסים נדחים
12,835	11,282	14,533	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
204	237	204	הון מניות
4,063	4,657	4,066	פרמיה על מניות
(3,466)	(3,541)	(3,393)	קרנות הון
4,761	4,982	4,853	יתרת רווח
5,562	6,335	5,730	סה"כ הון
19,192	19,806	20,924	סה"כ התחייבויות והון

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
2	-	60	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
(1)	-	(33)	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1	-	27	הכנסה תפעולית, נטו
(9)	(3)	6	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(44)	(9)	(17)	הוצאות הנהלה וכלליות
(17)	-	-	הוצאות אחרות, נטו
3	1	1	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
(325)	(213)	165	רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו
(391)	(224)	182	רווח (הפסד) תפעולי
(345)	(488)	(96)	הוצאות מימון
40	97	107	הכנסות מימון
(22)	(6)	(19)	הוצאות מימון מחברות מאוחדות, נטו
(718)	(621)	174	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(65)	(3)	37	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(653)	(618)	137	רווח (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 31 במרס		
	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
(653)	(618)	137	רווח נקי (הפסד) מיוחס לחברה
			רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>
(8)	(15)	(178)	רווח (הפסד) מהפרשי תרגום מטבע חוץ
(8)	(15)	(178)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(1,313)	(1,104)	197	הפסד כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות (לאחר השפעת מס)
(1,321)	(1,119)	19	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(1,974)	(1,737)	156	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	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

137	(618)	(653)
-----	-------	-------

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

1	*	1
327	397	8
9	3	(6)
325	213	(165)
5	1	3
(65)	(3)	37
602	611	(122)

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	(3)	(30)
26	40	13
28	37	(17)

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
עליה בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

(529)	(55)	(117)
51	(75)	3
(3)	(3)	-
9	9	9
184	55	40
(288)	(69)	(65)

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה מחברות (ששולמה לחברות) מאוחדות, נטו  
מסים ששולמו  
דיבידנד שהתקבל  
דיבידנד שהתקבל מחברות מאוחדות

(311)	(39)	(67)
-------	------	------

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 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

60	-	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(13)	(66)	(88)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
(13)	88	85	מימוש השקעות (השקעות) בחברות מאוחדות, נטו
32	-	-	מיזוג ג'י ישראל לתוך החברה (ראה ביאור ב-2 להלן)
38	1,213	1,306	החזר הלוואות מחברות מאוחדות, נטו
107	(268)	(228)	תמורה ממכירת (השקעה) בנכסים פיננסיים, נטו
211	967	1,075	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

(41)	(*) -	(*) -	מימוש כתבי אופציה למניות
(41)	-	(42)	תשלום אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
-	(77)	(633)	רכישת מניות באוצר
(45)	(75)	(293)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
90	855	1,422	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(257)	(399)	(844)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
132	(219)	(79)	משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
(6)	-	(20)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(127)	85	(489)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

הפרשי תרגום בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים

2	1,007	234	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
305	71	71	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
307	1,078	305	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה

45	78	45	דיבידנד לשלם
-	-	90	הנפקת אג"ח שטרם התקבל

(\* 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 31 במרס, 2021 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 31 במרס, 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:

<b>1 בינואר 2021</b>		<b>31 בדצמבר 2020</b>		
<b>לאחר המיזוג</b>	<b>התאמות</b>	<b>כפי שדווח</b>	<b>מיליוני ש"ח</b>	
				<b>נכסים</b>
				<b>נכסים שוטפים</b>
337	32	305		מזומנים ושווי מזומנים
90	-	90		פקדונות לזמן קצר
66	(211)	277		הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מאוחדות
266	-	266		נכסים פיננסיים
36	-	36		נגזרים פיננסיים
45	45	-		לקוחות והכנסות לקבל
21	14	7		חייבים ויתרות חובה
861	(120)	981		
217	217	-		נכסים מוחזקים למכירה
1,078	97	981		סה"כ נכסים שוטפים
				<b>נכסים לא שוטפים</b>
311	-	311		נגזרים פיננסיים
3,293	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 המזוג	התאמות מיליוני ש"ח	כפי שדווח		
<b>התחייבויות והון</b>				
<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. 7 IFRS - 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 חליות שוטפות) המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 במרס 2020		ליום 31 במרס 2021	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
		מליוני ש"ח			
7,452	7,432	7,141	7,233	7,516	7,177
2,091	2,071	2,167	2,141	3,360	3,401
9,543	9,503	9,308	9,374	10,876	10,578

סה"כ התחייבויות:

אגרות חוב  
הלוואות מתאגידים  
בנקאיים ואחרים

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. דיבידנד שהוכרז

ביום 26 במאי 2021, הכריזה החברה על דיבידנד בסך 30 אגורות למניה (סך כולל של כ- 45 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 15 ביוני 2021 לבעלי המניות של החברה ביום 7 ביוני 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 כצמון, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;
2. עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים;
3. אורן הוד, משנה למנכ"ל ומנהל התפעול;
4. רמי ווייסנברגר, סמנכ"ל וחשב;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2020 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי 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 הראשון 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 התקופתי 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.

26 במאי, 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 הראשון 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו 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 התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתני 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.

26 במאי, 2021

עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל  
כספים